

**Stadtverwaltung Eberbach
-Hauptamt-**

Öffentliche Bekanntmachung

Einladung

Hiermit lade ich zu einer öffentlichen Sitzung **des Gemeinderats**
am **Donnerstag, 26.09.2019, 17:30 Uhr**
im **Horst-Schelsinger-Saal, Rathaus, Leopoldsplatz 1**, ein.

Tagesordnung:

- TOP 1 Fragestunde der Einwohner und der ihnen gleichgestellten Personen und
Personenvereinigungen
- TOP 2 Bekanntgabe der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats
vom 25.07.2019, Nr. 09/2019
- TOP 3 Restrukturierungs- und Sanierungskonzept StEp 2030 - Stadtwerke Eberbach
GmbH
hier: Rechte und Pflichten eines Aufsichtsrats und seiner Aufsichtsratsmitglieder
- TOP 4 Restrukturierungs- und Sanierungskonzept StEp 2030 - Stadtwerke Eberbach
GmbH
hier: Vorstellung eines Entwurfs eines Gesellschaftsvertrags
- TOP 5 ÖPNV Umbau barrierefreie Bushaltestellen
hier: Vorstellung und Freigabe der Entwurfsplanung
- TOP 6 Unterhaltung Brücken,
hier: Vorstellung Entwurfsplanung Brückenersatz Wilhelm-Blos-Straße / Untere
Talstraße
- TOP 7 Erneuerung Abwasserkanal Backgasse
hier: Vorstellung der Entwurfsplanung
- TOP 8 Messtechnische Ausrüstung von Regenüberlaufbecken RÜB
hier: Ergänzung der Entwurfsplanung zusätzlicher Regenüberlaufbecken
- TOP 9 Ersatzbeschaffung von zwei Pritschenfahrzeugen für den städtischen Bauhof
- TOP 10 Gewerbeflächenregister der Gesamtmarkung Eberbach
- TOP 11 1. Fortschreibung des Eberbacher Mietspiegels
- TOP 12 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet Einzelhandel
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 13 Annahme einer Schenkung: Übernahme einer Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 41 der Gemarkung Rockenau, Rockenauer Straße
- TOP 14 Jahresabschluss 2018 der Stadtwerke Eberbach
- TOP 15 Errichtung einer neuen Mittelspannungskabelstrecke (20 kV) zwischen den Stationen Kläranlage - Ronald Schmitt
- TOP 16 Annahme von Geld- und Sachspenden
- TOP 17 Verlängerung des Integrationsmanagements um ein Jahr
- TOP 18 Mitteilungen und Anfragen

Der Bürgermeister



Peter Reichert

Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2018-228/2

Datum: 10.09.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

ÖPNV Umbau barrierefreie Bushaltestellen
hier: Vorstellung und Freigabe der Entwurfsplanung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	26.09.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Entwurfsplanung wird in finanzieller, technischer und zeitlicher Hinsicht, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, anerkannt und zur Ausschreibung, Vergabe und Umsetzung freigegeben.
2. Das Ingenieurbüro Willaredt GbR, Sinsheim wird mit den weiteren benötigten Ingenieurleistungen in Höhe von 22.500 €, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, beauftragt.
3. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über den Investitionsauftrag I54100007160 „Umbau barrierefreie Haltestellen“

Die entsprechenden Mittel werden für den Haushalt 2020 angemeldet.

Sachverhalt / Begründung:**1. Ausgangslage**

- a) Das Land Baden-Württemberg hat zum Umbau von bestehenden Bushaltestellen für den niveaugleichen Einstieg in niederflurige Fahrzeuge des ÖPNV eine gesetzliche Vorgabe geschaffen, welche bis zum Jahr 2022 weitestgehend umgesetzt werden soll.
- b) Das Ziel der gesetzlichen Vorgabe ist, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs zu erleichtern.
- c) Im Zuge der vom Ministerium geforderten Barrierefreiheit an Bushaltestellen wurde vom Rhein Neckar Kreis eine Untersuchung der Eberbacher Bushaltestellen durchgeführt. Der Stadtverwaltung Eberbach wurde hierzu im Nachgang eine Prioritätenliste aller Bushaltestellen der Stadt Eberbach und Ortsteile übergeben, welche umgebaut werden könnten.

- d) Aufgrund der Vielzahl an Bushaltestellen der Stadt Eberbach und der daraus resultierenden hohen Kosten für den Umbau, hat die Stadtverwaltung Eberbach in Absprache mit den Stadtwerken Eberbach und dem Rhein-Neckar-Kreis eine aus Ihrer Sicht bis zum Jahr 2022 machbare Prioritätenliste vorgelegt.
- e) Hieraus sind nun die nachfolgend aufgeführten Haltestellen mit den höchsten Fahrgastzahlen überplant und die Entwurfsplanung dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 31.01.2019 vorgestellt worden.
- f) Aufgrund offener Punkte / Fragen aus dem Gremium wurde die Beschlussvorlage von der Tagesordnung genommen und zugesichert, die Beschlussvorlage nach Klärung der Punkte erneut vorzulegen.

2. Umbau Bushaltestellen

Nachfolgend aufgelistete Fragen/Punkte sind in der Gemeinderatsitzung vom 31.01.2019 aufgekommen:

1. Überprüfung der Haltestelle Stadthalle hinsichtlich Fußgängerüberquerung
2. Überprüfung der Haltestelle Jahnplatz hinsichtlich Fußgängerüberquerung
3. Ausbau Haltestelle Schillerstraße anstelle Schwanheimer Straße

Zu 1: Die Fußgängerüberquerung an der Stadthalle wurde im Nachgang der Gemeinderatsitzung vom 31.01.2019 im Rahmen einer Verkehrstagsschau erneut begutachtet. Die Verkehrskommission beschließt in Ihrer Verkehrsschau vom 4. April 2019 einstimmig die Verlegung des Fußgängerüberwegs aus Verkehrssicherheitsgründen vom jetzigen Standort in Richtung Höhe Eingang Stadthalle.

Der Sachverhalt wurde dem Planungsbüro weitergereicht und in eine neue Planung übernommen. Anlage 2

Zu 2: Die Planungen der Haltestelle Jahnplatz wurden überarbeitet und eine Fußgängerüberquerung eingeplant. Weiterhin ist vorgesehen die Busbucht aufzugeben und die Standfläche des Busses auf die Straße zu verlegen. In der Vergangenheit wurde die Busbucht als Überholspur bei wartenden Linksabbiegern, welche zum Jahnplatz einfahren wollen, genutzt. Dies führte bei gleichzeitig ausfahrenden Fahrzeugen aus dem Jahnplatz bzw. kreuzenden Fußgängern, zu gefährlichen Situationen. Dies soll mit dem Rückbau der Busbucht vermieden werden.

Die Fußgängerüberführung wurde so angelegt, dass diese möglichst nahe im Kreuzungsbereich der Einmündung zur Leiningener Straße liegt.

Die genaue Lage muss noch mit der Straßenverkehrsbehörde des Rhein- Neckar- Kreises abgestimmt werden.

Zu 3: Die Haltestelle Schillerstraße wurde in der Priorität der Haltestelle Schwanheimer Straße vorgezogen und entsprechend barrierefrei überplant. Bei der talabwärts liegenden Haltestelle ist es vorgesehen, in Absprache mit den Verkehrsbetrieben die Busbucht aufzugeben und die Standfläche am Fahrbahnrand anzuordnen. Hierdurch vergrößert sich die Aufstellfläche für Rollstuhlfahrer / Fahrgäste und der Anfahrtswinkel für den Bus liegt im optimalen Bereich.

Grundsätzlich ist bei allen Haltestellen vorgesehen einen speziellen Busbordstein, welcher das Anfahren der Haltestelle und den richtigen Abstand sowie die Höhe des Einstiegs zum Gehweg ermöglicht, einzubauen. Weiterhin werden im Wartebereich auf dem Gehweg Blindenleitplatten für sehbehinderte Menschen eingesetzt.

In Absprache mit dem Leiter der Verkehrsbetriebe der Stadtwerke Eberbach, sind die nachfolgenden Bushaltestellen überplant worden und sollen bis 2022 barrierefrei ausgebaut werden.

Geplanter Umbau 2020:

- Haltestelle Stadthalle mit Fußgängerüberweg
- Haltestelle Thononplatz, Ausstiegshaltestelle
- Jahnplatz, beide Haltestellen

Geplanter Umbau 2021:

- Neuer Weg Nord Einkaufszentrum, beide Haltestellen
- Haltestelle Berliner Straße, Bushaltestelle nach der Einmündung Breslauer Straße
- Haltestelle Waldstraße, Pestalozzistraße,
- Schwanheimer Straße, Haltestelle Schillerstraße beide Haltestellen

Die Haltestellen in der Güterbahnhofstraße und am Bahnhof in Eberbach sollen im Rahmen gesonderter Bauprojekte barrierefrei umgebaut werden. Alle weiteren Bushaltestellen, welche in der Prioritätenliste anstehen, wie z.B. Steigeschule, werden im Nachgang überplant und ebenfalls bei Bedarf umgebaut.

3. Kostenberechnung

Die Kosten für die anstehenden Maßnahmen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung als Kostenberechnung zusammengestellt und stellen sich wie folgt dar:

Haltestelle Jahnplatz	79.770 € brutto
Haltestelle Stadthalle mit Fußgängerüberweg	97.753 € brutto
Haltestelle Thononplatz	19.670 € brutto
Haltestelle Einkaufszentrum	50.077 € brutto
Haltestelle Berliner Straße	11.440 € brutto
Haltestelle Waldstraße	32.680 € brutto
Haltestelle Schillerstraße Straße	40.570 € brutto
Zwischensumme	331.960 € brutto
Baunebenkosten	39.293 € brutto
Zwischensumme	371.253 € brutto
Unvorhergesehenes	37.125 € brutto
<u>Gesamtsumme</u>	<u>408.378 € brutto</u>

Zurzeit steht zur teilweisen Refinanzierung der anstehenden Kosten nur LGVFG Fördermittel zur Verfügung. Es ist geplant hierzu bis zum 31.10.2019 ein Förderantrag einzureichen.

4. Vergabe von Ingenieurleistungen

Weitere Ingenieurleistungen der Leistungsphasen 5 - 9 zur Ausführung der Umbaumaßnahme barrierefreie Bushaltestellen sollen nun an das Ingenieurbüro Willaredt GbR vergeben werden.
Das Ingenieurbüro war bereits mit den Leistungsphasen 1 – 3 beauftragt.

Die Vergabe der Ingenieurleistungen wird auf Grundlage der HOAI 2013 erfolgen.

Es sollen folgende wesentliche Leistungen beauftragt werden:

- Ausführungsplanung (Leistungsphase 5)
- Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 6)
- Mitwirkung der Vergabe (Leistungsphase 7)
- Bauoberleitung (Leistungsphase 8)
- Objektbetreuung (Leistungsphase 9)
- Örtliche Bauüberwachung

Für die Ingenieurleistungen wurde entsprechend der HOAI 2013 Honorarzone II, Mittelsatz gewählt. Die Nebenkosten werden mit 5 Prozent des Nettohonorars vergütet.

Das Honorar für die Leistung wird entsprechend vorliegender Honorarermittlung auf 22.500 € brutto geschätzt.

Die Vergabe erfolgt wie o. g. auf Basis der HOAI 2013, entsprechend ergeben sich die Kosten für die einzelnen Leistungsphasen.

5. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über den Investitionsauftrag I5410 000 7160 „Umbau barrierefreie Haltestellen“

Die entsprechenden Mittel werden für den Haushalt 2020 vorgesehen.

Die Finanzierung ist damit gesichert.

6. Weitere Vorgehensweise

- Nach Freigabe der Entwurfsplanung soll ein Förderantrag beim Regierungspräsidium Karlsruhe nach dem Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (LGVFG) eingereicht werden.
- Nach Freigabe der Entwurfsplanung, sollen die Haltestellen auf 2 Jahre verteilt und bis 2022 sukzessive umgebaut werden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1 bis 4

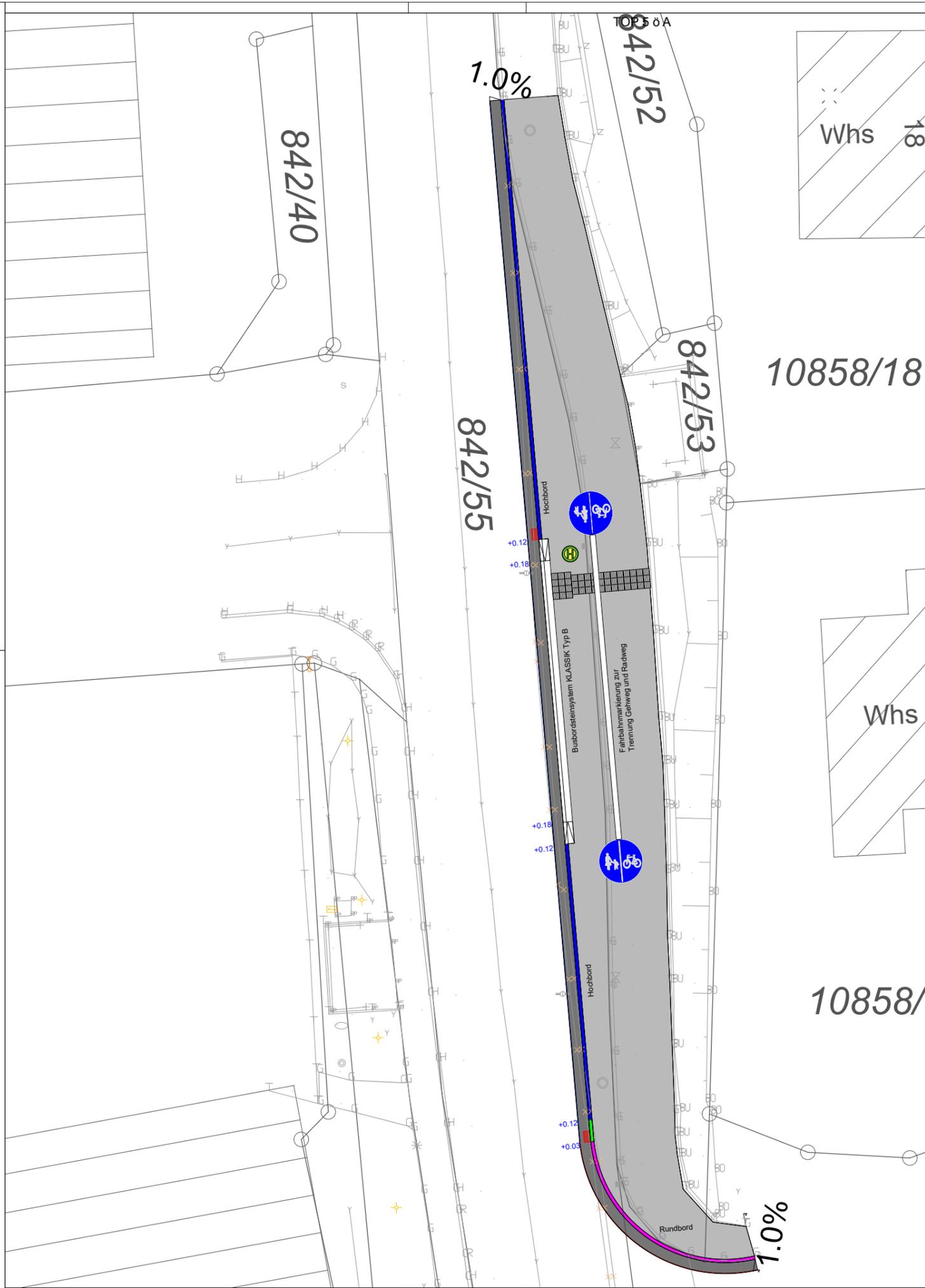
Kostenfortschreibung Barrierefreie Bushaltestellen Stand: August 2019

Zellen Nr.	BA	Bereich	Haushaltsstelle	Kostenschätzung	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Zusätzliche Leistungen / Nachträge	vorl. Kostenfeststellung	Kostenfeststellung	Anmerkungen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1		Haltestelle Stadthalle	15410 000 7160		97.753 €					
2		Haltestelle Thononplatz	15410 000 7161		19.665 €					
3		Haltestelle Jahnplatz	15410 000 7162		79.769 €					
4		Haltestelle Einkaufszentrum	15410 000 7163		50.076 €					
5		Haltestelle Berliner Straße	15410 000 7164		11.438 €					
6		Haltestelle Waldstraße	15410 000 7165		32.680 €					
7		Haltestelle Schillerstraße	15410 000 7166		40.569 €					
8										
9		Zwischensumme			331.955 €					
10		Baunebenkosten			39.293 €					
11		Zwischensumme			371.248 €					
12		Unvorhergesehenes			37.125 €					
13		Summe barrierefreie Bushaltestellen			408.373 €					

Zeichenerklärung zu Spalte 8: S = Schätzung des Aufwandes, A = Angebot vorgelegt, P = Prüfung durch Ing.-Büro erfolgt, V = Nachtragsvereinbarung von AG anerkannt bzw. geschlossen, N = Nachtragsangebot nach Prüfung durch Ing.-Büro abgelehnt bzw. nicht beauftragt, B = zusätzliche Leistung beauftragt

Zeichenerklärung zu Spalte 11: ZL = Zusätzliche Leistung, NA = Nachtrag

Rot gekennzeichnete Positionen sind neue Positionen gegenüber letztem Stand.



Anlage 3	
Index: Änderungsbeschreibung	

Fertigung	Leistungsphase	Projekt Nr.	Anlage
Fertigung	Entwurfsplanung	IB WI 27561	-

WILLAREDT INGENIEURE PartG mbB
Beratende Ingenieure für Bauwesen, Infrastrukturplanung und Umweltingenieur

VBI Kleines Feldlein 3
 74889 Sinheim
 Telefon: 07261 / 685-0
 Telefax: 07261 / 685-99
 E-Mail: info@willaredt.de
 Internet: www.b-willaredt.de

Bauherr: **Stadt Eberbach**

Projekt: **Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen im Stadtgebiet Eberbach**

Haltestelle Jahnplatz - Lageplan

Bücher/Lenz	Planmaß	Maßstab	Fläche
Für den Bauherrn	Lenz	1 : 100	634x594 (0.19 m²)

Für den Planer
WILLAREDT INGENIEURE PartG mbB

 Sinheim, den 16.07.2019

Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2019-068/2

Datum: 11.09.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Unterhaltung Brücken,
hier: Vorstellung Entwurfsplanung Brückenersatz Wilhelm-Blos-Straße / Untere Talstraße

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	26.09.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Entwurfsplanung wird in finanzieller, technischer und zeitlicher Hinsicht, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, anerkannt und zur Umsetzung freigegeben.
2. Das Ingenieurbüro Willaredt aus Sinsheim wird, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, mit den weiteren Leistungsphasen der HOAI 5 „Ausführungsplanung“ bis 9 „Objektbetreuung + örtliche Bauüberwachung“ in Höhe von 25.000 € brutto beauftragt.
3. Die Finanzierung der Ausgabe in Höhe von ca. 336.600 € brutto erfolgt über den Investitionsauftrag I54101000460 im Produktbereich Gemeindestraßen.

Im Haushalt 2019 stehen hier jedoch nur Mittel in Höhe von 160.000 € zur Verfügung. Durch die Kostensteigerung entstehen überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 176.600 € brutto. Als Deckungsvorschlag dient der Investitionsauftrag I54100007260 „Erneuerung Gemeindeverbindungsweg Brombach Heddesbach“.

Hier stehen Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Der Gemeinderat stimmt der Mittelumbuchung in Höhe von 176.600 € zu.

Sachverhalt / Begründung:**1. Ausgangslage**

- a) Im Rahmen der wiederkehrenden Brückenprüfungen, wurde die Brücke I4 mit einer Gesamtnote von 3,1 bewertet. Dies entspricht einem nicht ausreichenden Zustand und erfordert Maßnahmen zur Erneuerung der Brücke.
- b) Mit der Beschlussvorlage Nr. 2017-037 wurde ein Ersatzneubau durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 30.11.2017 beschlossen.

- c) Das Ingenieurbüro Willaredt wurde mit den Planungen zum Neubau einer Fuß-, und Radwegebrücke im Nachgang der Gemeinderatssitzung durch die Stadtverwaltung beauftragt.
- d) Die Entwurfsplanung wurde dem Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 4. April 2019, siehe Beschlussvorlage 2019-068 zur Beratung vorgestellt. Hierbei ergaben sich mehrere Fragestellungen, welche dazu führten, dass die Beschlussvorlage nicht an den Gemeinderat verwiesen wurde. Nach Klärung der offenen Punkte sollte eine erneute Beratung erfolgen.

Im Rahmen der Diskussion hat das Gremium die Verwaltung beauftragt zu prüfen, welche Auswirkungen ein Verzicht der Fußgängerbrücke auf den Schulwegeplan habe. Des Weiteren sollten die Kosten für einen Ersatzbau in Stahlbauweise ermittelt werden.

2. Vorstellung Entwurfsplanung

Die Entwurfsplanung sieht vor, die vorhandene, marode Brückenkonstruktion aus Stahlbeton komplett abzureißen und eine neue Brückenkonstruktion aus Aluminium oder Stahl aufzubauen. Im unteren Böschungsbereich des Bachbettes sollen als Böschungssicherung ein dreireihiger Blocksatz aus großformatigen Wasserbausteinen aufgesetzt werden. Auf beiden Seiten der Böschungen wird für die neue Brücke ein Fundament aus Stahlbeton hergestellt und die Brückenkonstruktion darauf aufgesetzt. Im Anschluss soll die Wegeanbindung wieder hergestellt werden, siehe Anlage 1 und 2.

Die Brücke aus Aluminium / Stahl hat eine lichte Breite von 2,50 Meter und eine Länge von ca. 20 Metern. Sie wird als ganzes Stück im Werk gefertigt, geliefert und auf die vorhandenen Fundamente aufgesetzt.

Brücken aus Aluminium gelten gegenüber Stahl als sehr dauerhafte und schlanke Konstruktionen mit einer hohen Fertigungsqualität.

3. Kostenberechnung

Die aufgelisteten Kosten für den Abbruch der alten Brücke und Neubau der Fuß- und Radwegebrücke wurden im Rahmen der Entwurfsplanung ermittelt und stellen sich wie folgt dar:

Bauweise	Stahl	Aluminium
Abriss bestehende Brücke	58.917 € brutto	58.917 € brutto
Brückenbauwerk	90.000 € brutto	137.190 € brutto
Wegeanbindung	14.768 € brutto	14.768 € brutto
Böschungssicherung	52.884 € brutto	52.884 € brutto
Zwischensumme	216.569 € brutto	263.759 € brutto
Baunebenkosten	42.240 € brutto	42.240 € brutto
Unvorhergesehene	26.000 € brutto	30.601 € brutto
Summe Fuß- und Radwegebrücke	284.809 € brutto	336.600 € brutto

Die Preise von Stahl und Aluminium unterliegen einer starken konjunkturellen Schwankung, sodass bei einer Ausschreibung sowohl ein günstigeres als auch ein erhöhtes Angebot als die genannten Kosten erzielt werden können. Brücken aus Aluminium sind im Vergleich zu Stahl etwas teurer, die Nutzungsdauer ist aufgrund der Korrosionsbeständigkeit wesentlich länger.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden weitergehende Untersuchungen der bestehenden Flügelwände, die zur Sicherung der Widerlager der Brücke und zur Böschungssicherung dienen, durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass aufgrund des schlechten Zustandes der gesamten Brückenkonstruktion die vorhandenen Flügelwände nicht wie ursprünglich vorgesehen bestehen bleiben können, sondern ebenfalls abgebrochen werden müssen. Dies führt insgesamt zu einer Kostenerhöhung des Brückenersatzes, siehe Anlage 3.

4. Ingenieurvergabe

Das Ingenieurbüro Willaredt wurde bisher mit den Leistungsphasen der HOAI 1 bis 3 Entwurfsplanung beauftragt. Der bisherige Ingenieurvertrag sieht eine stufenweise Beauftragung vor. Sollte die Maßnahme fortgeführt werden, werden die weiteren notwendigen Leistungsphasen 5 Ausführungsplanung bis 9 Objektbetreuung in Höhe von 17.086 Euro brutto notwendig.

Weiterhin wäre vorgesehen die örtliche Bauüberwachung in Höhe von 7.913 Euro brutto zu übertragen.

5. Stellungnahmen Behörden

In der Bau-und Umweltausschuss Sitzung vom 4. April 2019 wurde dem Gremium durch die Verwaltung zugesichert, dass eine Prüfung durch das Ordnungsamt hinsichtlich dem ersatzlosen Abbruch und des dadurch veränderten Schulwegeplanes geprüft wird.

Die örtliche Straßenverkehrsbehörde hat daraufhin sowohl die Straßenverkehrsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises als auch das Polizeipräsidium Mannheim um eine Stellungnahme gebeten.

Alle angefragten Behörden sprechen sich in Ihren Stellungnahmen aus Sicherheitsgründen für einen Ersatz der vorhandenen Brücke aus. Als Hauptgründe führen die Behörden das hohe Verkehrsaufkommen an der Kreuzung Neuer Weg Nord / Untere Talstraße und die daraus resultierende Gefährdung querender Fußgänger im Kreuzungsbereich an.

6. Förderung

Das Land Baden-Württemberg hat im vergangenen Jahr ein Sonderprogramm zur Förderung von Brückensanierungen veröffentlicht. Hier kann ein Zuschuss über maximal 50 % der förderfähigen Kosten beantragt werden. Die Stadtverwaltung hat für die Erneuerung der Brücke in Aluminiumbauweise ein Förderantrag am 12. April 2019 gestellt. Am 10. September 2019 wurde die Stadtverwaltung per E-Mail darüber informiert, dass für den Ersatzneubau eine Förderung von 119.500 Euro vorgesehen ist. Entgegen der ursprünglichen Beantragung von 50 % der förderfähigen Kosten, wurden nun 35 % der Kosten berücksichtigt.

Der endgültige Förderbescheid wird im Nachgang der Stadt Eberbach zugestellt.

7. Finanzierung

Die Finanzierung der Ausgabe in Höhe von 336.600 € brutto würden über den Investitionsauftrag I54101000460 im Produktbereich Gemeindestraßen erfolgen.

Im Haushalt 2019 stehen hier jedoch nur Mittel in Höhe von 160.000 € zur Verfügung. Durch die Kostensteigerung entstehen überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 176.600 € brutto. Als Deckungsvorschlag dient der Investitionsauftrag I54100007260 „Erneuerung Gemeindeverbindungsweg Brombach Heddesbach“

Hier stehen Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Die Finanzierung ist damit gesichert.

8. Weitere Vorgehensweise

- a) Nach einem möglichen Beschluss des Gemeinderates über die Fortführung der Baumaßnahme sind mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises weitere Abstimmungen zur Genehmigung durchzuführen.
- b) Die Ausschreibung und Umsetzung der Baumaßnahme soll im Nachgang aller Abstimmungen erfolgen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- 1 – 3

Kostenfortschreibung Erneuerung Brücke I 4 L2311/Untere Talstraße Stand: März 2019

Zellen Nr.	BA	Bereich	Haushaltsstelle	Kostenschätzung	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Zusätzliche Leistungen / Nachträge	vorl. Kostenfeststellung	Kostenfeststellung	Anmerkungen
	1	2	3	4	5	6	7	9	10	
1		Brückenkonstruktion	15410 100 0460	65.000 €	151.958 €					
2		Abbruch alte Brückenkonstruktion	15410 100 0461	65.000 €	58.917 €					
3		Böschungssicherung	15410 100 0462		52.884 €					
4										
5										
6										
7										
8										
9		Zwischensumme		130.000 €	263.759 €					
10		Baunebenkosten		25.000 €	42.240 €					
11		Zwischensumme		155.000 €	305.999 €					
12		Unvorhergesehenes			30.601 €					
13		Summe Erneuerung Brücke I4		155.000 €	336.600 €					

Zeichenerklärung zu Spalte 8: S = Schätzung des Aufwandes, A = Angebot vorgelegt, P = Prüfung durch Ing.-Büro erfolgt, V = Nachtragsvereinbarung von AG anerkannt bzw. geschlossen,

N = Nachtragsangebot nach Prüfung durch Ing.-Büro abgelehnt bzw. nicht beauftragt, B = zusätzliche Leistung beauftragt

Zeichenerklärung zu Spalte 11: ZL = Zusätzliche Leistung, NA = Nachtrag,

Rot gekennzeichnet Positionen sind neue Positionen gegenüber letztem Stand.

Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2019-096/1

Datum: 22.07.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Erneuerung Abwasserkanal Backgasse
hier: Vorstellung der Entwurfsplanung

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.09.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.09.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Entwurfsplanung wird in finanzieller, technischer und zeitlicher Hinsicht, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, anerkannt und zur Umsetzung freigegeben.
2. Die Finanzierung der Ausgabe in Höhe von ca. 283.168 € brutto erfolgt über den Investitionsauftrag I 5380 000 0660 EKVO Kanalsanierungsprogramm im Produktbereich Abwasserbeseitigung.

Sachverhalt / Begründung:**1. Ausgangslage**

- a) Im Rahmen der Eigenkontrollverordnung wurde im Jahre 2013/2014 die Kanalisation im Kernstadtgebiet mittels TV Inspektion untersucht und in eine Zustandsbewertung überführt.
- b) Hierbei wurde unter anderem festgestellt, dass in der Backgasse zwei Kanalhaltungen dringend sanierungsbedürftig sind. Die vorgefundenen Schadensbilder, wie Infiltration, verschobene Rohrverbindungen und schadhafte Anschlüsse ließen eine Reparatur oder Renovierung in geschlossener Bauweise nicht zu.
- c) Aufgrund dessen wurde dieser Sanierungsabschnitt von der in den Jahren 2015 und 2016 durchgeführten geschlossenen Kanalsanierung ausgenommen und durch das Ing. Büro Walter & Partner eine separate Entwurfsplanung erstellt.
- d) Die Entwurfsplanung wurde dem Bau- und Umweltausschuss am 4. April 2019 zur Beratung vorgelegt.
- e) Aufgrund der Komplexität der Sanierungsmaßnahme wurde die Stadtverwaltung vom Ausschuss beauftragt, auf die Eigentümer zuzugehen und diese über die geplante

Sanierung zu informieren. Anschließend soll die Beschlussvorlage erneut dem Gemeinderat vorgelegt werden.

- f) Am 12. Juni 2019 wurden die Eigentümer im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Rathaus über die bevorstehende Kanalsanierung informiert.
- g) Die Entwurfsplanung soll nun durch den Gemeinderat freigegeben werden.

2. Vorstellung Entwurfsplanung

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden weitere Untersuchungen zur Feststellung des Zustandes und der Lage der Kanalschlussleitungen, Beweissicherungen der Gebäude sowie ein Baugrundgutachten durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, dass die Dichtheit der privaten Kanalschlussleitungen wegen verschobener oder undichter Verbindungen sowie Rohrbrüchen nicht mehr gegeben ist und diese ebenfalls saniert werden müssen.

Aufgrund des äußerst engen Baufeldes, den historischen Gebäuden sowie aus den Erkenntnissen der durchgeführten Baugrunduntersuchung ist eine offene Erneuerung der Haltungen nur abschnittsweise und mit einem sehr aufwendigen Verbau der Kanalgräben möglich.

Als Alternative ist daher geplant die Kanäle grabenlos durch Berstlining zu erneuern. Bei diesem Verfahren wird die alte Rohrleitung aufgebrochen und in den umgebenden Baugrund verdrängt. Gleichzeitig wird ein neues Rohr gleicher Nennweite eingezogen. Die Hausanschlussleitungen werden im Vorfeld durch Kanalroboter zurückgefräst um diese während des Berstens vor Beschädigungen zu schützen und im Nachgang wieder an die neue öffentliche Rohrleitung angeschlossen.

Einzelne Anschlusskanäle müssen nach Fertigstellung des Berstlining durch Einzelaufgrabungen in offener Bauweise erneuert und an den neuen Kanal durch Anschlussformstücke angebunden werden.

Das Verfahren benötigt einige Pressgruben / Aufgrabungen, an diesen Stellen sollen neue Schachtbauwerke eingebunden werden.

Aufgrund der Vielzahl von Aufgrabungen und Pressgruben muss das vorhandene Betonpflaster im Vorfeld aufgenommen und nach Abschluss der Arbeiten neu verlegt werden. Die vorhandenen Straßenentwässerung wird im Baufeld mit erneuert.

Im Zuge der Bestandserhebungen wurden Versorgungsträger am Verfahren beteiligt. Im Zuge der Baumaßnahme wird es zwangsläufig zu Leitungskreuzungen bzw. Konflikten mit vorhandenen Versorgungsleitungen o.a. Trägern kommen. In Teilbereichen werden in Absprache mit den Leitungsträgern voraussichtlich Um- bzw. Tieferlegungen erforderlich. Eine Rückmeldung, ob in Teilbereichen Leitungen erneuert bzw. mitverlegt werden sollen, steht noch aus.

3. Private Grundstücksanschlussleitungen

Im Rahmen der TV-Inspektion wurden die privaten Grundstücksanschlüsse mit untersucht. Wegen Mängeln an diesen mussten die Inspektionen in der Mehrzahl der Anschlüsse abgebrochen werden. Eine Zuordnung des jeweiligen

Grundstücksanschlusses zu seinem Eigentümer war daher nicht möglich und kann erst im Zuge der Maßnahme erfolgen. Bei der TV-Inspektion wurde festgestellt, dass die Dichtheit der privaten Grundstücksanschlüsse wegen verschobener oder undichter Verbindungen sowie Rohrbrüchen nicht mehr gegeben ist und diese ebenfalls saniert werden müssen.

Ein Großteil der Grundstücksanschlüsse soll deshalb in offener Bauweise erneuert werden. Hierzu ist es notwendig jedem einzelnen Anschluss nach zu graben und diesen zu erneuern. Im Rahmen der Ausführungsplanung soll noch einmal geprüft werden, ob einzelne Grundstückanschlüsse evtl. grabenlos mittels Inliner saniert werden können.

Die Eigentümer der jeweiligen Liegenschaften wurden über den Sachverhalt und die weitere Vorgehensweise im Rahmen der Informationsveranstaltung am 12. Juni 2019 im Rathaus informiert.

Die Kosten zur Erneuerung der Grundstücksanschlüsse wurden vom Ingenieurbüro Walter + Partner insgesamt auf 115.103 Euro brutto geschätzt und sind von insgesamt 15 Anwesen zu tragen. Daraus ergeben sich Durchschnittskosten von rund 7.700 € pro Anwesen.

4. Kostenberechnung

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme unterteilen sich in öffentlicher Mischwasserkanal und private Grundstücksanschlussleitungen und können der Anlage 1 entnommen werden. Die Gesamtkosten für den öffentlichen Mischwasserkanal stellen sich wie folgt dar:

Baukosten öffentlicher Mischwasserkanal	213.520 € brutto
Baunebenkosten	43.906 € brutto
Zwischensumme	257.426 € brutto
Unvorhergesehene	25.743 € brutto
Gesamtsumme	283.168 € brutto

5. Finanzierung

Die Finanzierung der Ausgabe in Höhe von ca. 283.168 € brutto erfolgt über den Investitionsauftrag I 5380 000 0660 EKVO Kanalsanierungsprogramm im Produktbereich Abwasserbeseitigung. Die entsprechenden Mittel sind im Haushalt 2019 eingestellt. Die Finanzierung ist damit gesichert.

6. Weitere Vorgehensweise

- a) Nach Beschluss des Gemeinderates soll die Maßnahme öffentlich ausgeschrieben werden.
- b) Die Stadtverwaltung wird erneut auf die Eigentümer der jeweiligen Liegenschaften zugehen und eine Erneuerung des Grundstücksanschlusses im Rahmen der Maßnahme anbieten.

- c) Hierzu wird, wie bei der Informationsveranstaltung bereits angekündigt, eine privatrechtliche Vereinbarung über die Kostenübernahme mit den Eigentümern geschlossen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1 + 2

Kostenfortschreibung Erneuerung Abwasserkanal Backgasse Abwasserentsorgung Stand: März 2019

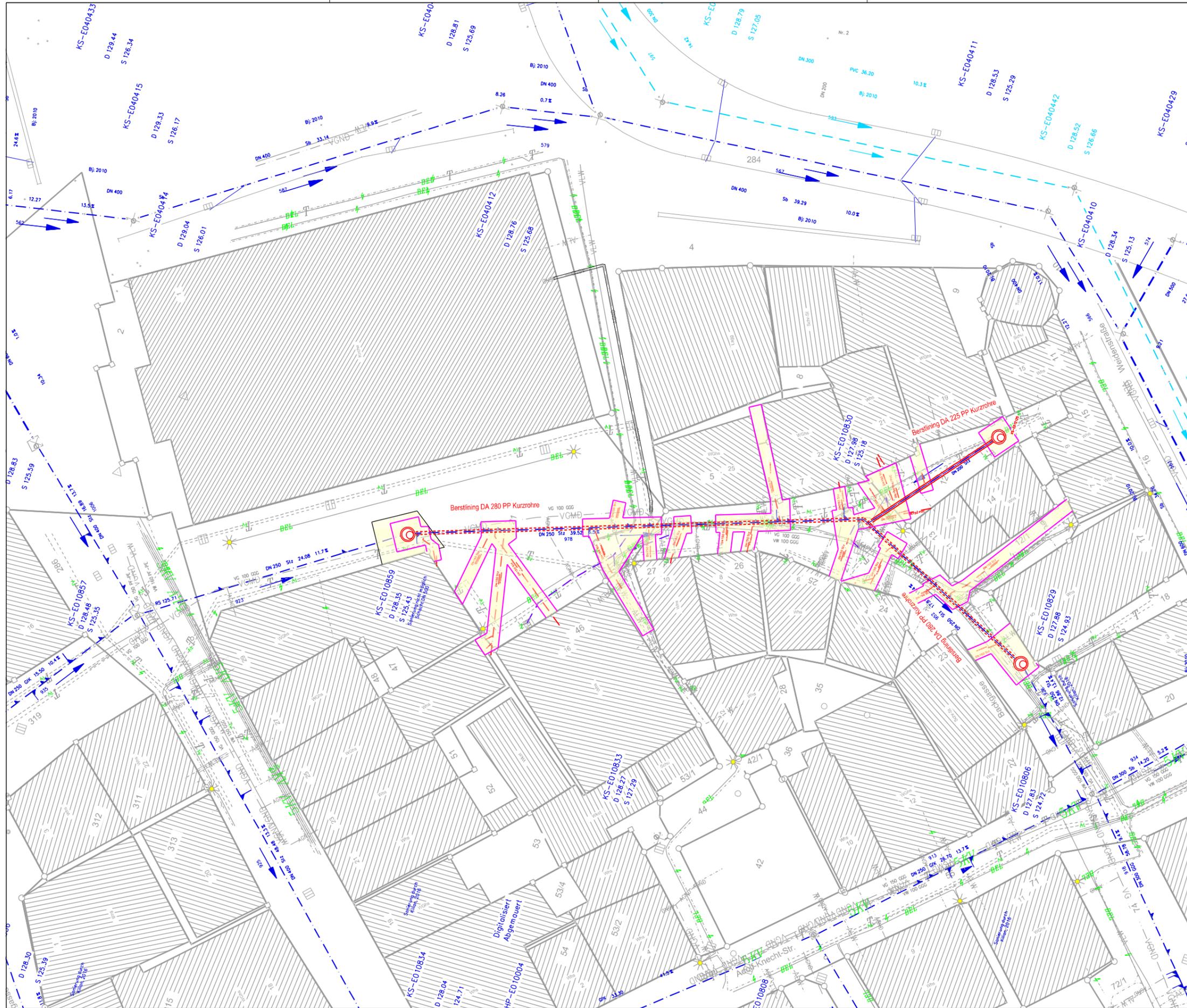
Zeilen Nr.	BA	Bereich	Haushaltsstelle	Kostenannahme	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Zusätzliche Leistungen / Nachträge	vorl. Kostenfeststellung	Kostenfeststellung	Anmerkungen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1		Abwasserentsorgung								
		Kanalerneuerung Backgasse		213.520,00 €						
		private Grundstücksanschlüsse		115.103 €						
2		Zwischensumme		328.623 €						
		Baunebenkosten		43.905 €						
		Unvorhergesehenes		25.743 €						
3		Zwischensumme Abwasseranlagen		398.271 €						
		abzgl. Grundstücksanschlüsse		-						
4		Gesamtsumme Abwasserkanal		283.168 €						
5										

Zeichenerklärung zu Spalte 8: S = Schätzung des Aufwandes, A = Angebot vorgelegt, P = Prüfung durch Ing.-Büro erfolgt, V = Nachtragsvereinbarung von AG anerkannt bzw. geschlossen

N = Nachtragsangebot nach Prüfung durch ing.-Büro abgelehnt bzw. nicht beauftragt, B = zusätzliche Leistung beauftragt

Zeichenerklärung zu Spalte 11: ZL = Zusätzliche Leistung, NA = Nachtrag.

Rot gekennzeichnete Positionen sind neue Positionen gegenüber letztem Stand.



06					
05					
04					
03					
02					
Index	Datum	Name	Ersetzt Plan	Art der Änderung	
				97941 Tauberbischofsheim, Johannes-Keppler-Straße 1	
WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI Neckgartacher Straße 90 Tel.: 07131/48840-0 74050 Heilbronn Fax: 148840-30 Email: WALTER.PARTNER@wip-tr.de Homepage: www.walterundpartner.de				74740 Adelsheim, Marktstraße 19	
				06682 Teuchern, Kleingärtnersstraße 10	
Projekt Nr.: 02-2663				Format(b/h): 887 mm	* 585 mm
Datum				Name	
Platd: 22663ap_				Planausschn.: 001	bearbeitet
Plantaufg.: 1, GVM_L_0				4,	konstruiert
2, Leitungsgräben				5,	geprüft
3,				6,	geprüft
Datum				Name	
Feb / 2019				Neubauer	
Feb / 2019				Neubauer	
Feb / 2019				Spitznagel	
Stadt Eberbach Kanalsanierung Backgasse - Ausführungsplanung -				Anlage: 7	
				Lageplan	
				Maßstab: 1: 150	
Ver- und Entsorgung					
Aufgestellter Heilmann:				Für die Stadt Eberbach Eberbach:	
Peter Spitznagel					

Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2019-206/1

Datum: 10.09.2019

Beschlussvorlage

Messtechnische Ausrüstung von Regenüberlaufbecken RÜB
hier: Ergänzung der Entwurfsplanung zusätzlicher Regenüberlaufbecken

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	26.09.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Entwurfsplanung wird in finanzieller, technischer und zeitlicher Hinsicht, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, anerkannt und zur Ausschreibung freigegeben.
2. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über den Investitionsauftrag I5380 000 0560 „Messtechnische Ausrüstung RÜB“. Hier stehen 2019 535.000 € zur Verfügung.

Die restlichen Mittel sind für den Haushalt 2020 anzumelden.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

- a) Die Stadt Eberbach betreibt im Zuge der Abwasserableitung ein umfangreiches Entwässerungsnetz. Dieses Entwässerungsnetz besteht neben der Kanalisation ebenfalls aus Sonderbauwerken zum Ableiten/Rückhalten/Abschlagen von Niederschlagswasser.
- b) Als Betreiber des öffentlichen Entwässerungsnetzes ist die Stadt Eberbach nach der Eigenkontrollverordnung (EKVO) verpflichtet, die Entlastungstätigkeit der Sonderbauwerke in ein Gewässer zu dokumentieren und an die aufsichtsführende Behörde weiterzuleiten. Dies war in der Vergangenheit aufgrund fehlender Messeinrichtung bisher nicht möglich.
- c) Das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises - Wasserrechtsamt - hat in Schreiben auf die Verpflichtung zur Messung und Dokumentation hingewiesen und die Stadt Eberbach als Betreiber der Anlagen zur Umsetzung aufgefordert.
- d) In Absprache mit dem Wasserrechtsamt wurden die in Frage kommenden Regenüberlauf- und Rückhaltebecken durch das Ingenieurbüro Walter & Partner auf den Einbau von Messeinrichtungen hin untersucht und überplant.

- e) In der Gemeinderatssitzung vom 26.07.2018 wurde die Entwurfsplanung der betreffenden 8 RÜB anerkannt und freigegeben.
- f) Die Stadt Eberbach wurde im Nachgang der Gemeinderatssitzung vom Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises aufgefordert, nicht nur bei den bereits geforderten 8 RÜB sondern bei allen 12 eine Messausrüstung einzubauen.
- g) Das Ingenieurbüro Walter & Partner hat daraufhin die 4 zusätzlichen Becken RÜB-IT-II bis IV und RÜB-Brombach überplant und die Kosten hierzu erhoben.
- h) Im Anschluss wurde ein Förderantrag nach der Förderrichtlinie Wasserwirtschaft zur Nachrüstung der 12 RÜB und der Kläranlage beim Regierungspräsidium Karlsruhe eingereicht.
- i) Der Stadt Eberbach wurde mit Schreiben vom 8. August 2019 nun ein positiver Zuwendungsbescheid über die Messtechnische Ausrüstung RÜB übersandt.

2. Vorstellung Entwurfsplanung

In Abstimmung mit dem Wasserechtsamtes soll bei den nachfolgenden 12 wasserwirtschaftlich bedeutsamen Sonderbauwerken die Nachrüstung mit Messeinrichtungen und Übertragungstechnik an das Betriebsleitsystem der Kläranlage erfolgen.

- RÜB-NWB-AU (Neckarwimmersbach Au)
- RRB-P-III (Pleutersbach)
- RÜB-E-III Ohrsbergweg
- RÜB-F-III (Friedrichsdorf)
- RÜB-U-I (Unterdiebach)
- RÜB-IG-III (Igelsbach)
- RÜB-R-I (Rockenau)
- RÜB-L-I (Lindach)
- RÜB-IT-II Ittertall Sägewerk Schölch
- RÜB-IT-III Ittertall
- RÜB-IT-IV Ittertall
- RÜB-Brombach
- Kläranlage

Vorgesehen ist der Einbau von Messeinrichtungen, welche die Füllstände der Becken und die Entlastungshäufigkeit in das jeweils angeschlossene Gewässer misst und aufzeichnet. Die aufgezeichneten Daten sollen dann mittels Übertragungstechnik in das Betriebsleitsystem der Kläranlage eingespeist werden. Als Grundvoraussetzung der Mess- und Übertragungstechnik, müssen in diesem Zuge einzelne Sonderbauwerke ebenfalls elektrotechnisch aufgerüstet werden. Im Zuge des Einbaus der Übertragungstechnik sollen auch Betriebszustände übermittelt werden.

Durch die gewonnenen Ergebnisse und Informationen kann so die Funktionsweise der jeweiligen Sonderbauwerke kontrolliert und gleichzeitig durch das Übertragen in das Prozessleitsystem der Kläranlage, der Personaleinsatz optimiert werden.

3. Kosten

Die Kosten für die Ausrüstung der 12 Regenüberlauf-, und Rückhaltebecken sowie der Kläranlage belaufen sich auf insgesamt **587.261 € brutto**.

Nach den Förderrichtlinien der Wasserwirtschaft wurde durch das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 8. August 2019 eine Zuwendung in Höhe von **426.500 €** zugesagt.

Hieraus ergibt sich ein Eigenanteil der Stadt Eberbach von **160.761 € brutto**.

Der Maßnahmenbeginn wurde vom Regierungspräsidium auf den **1. Dezember 2019** festgelegt.

Die Fertigstellung muss bis zum **1. Dezember 2021** angezeigt werden.

Da ein Maßnahmenbeginn bis zum 1. Dezember 2019 mit einem öffentlichen Vergabeverfahren mit Vergabe im Gemeinderat nicht umsetzbar ist, wurde beim Regierungspräsidium eine Verlängerung der Frist zum Maßnahmenbeginn bis zum 1. April 2020 beantragt.

4. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über den Investitionsauftrag I5380 000 0560 „Messtechnische Ausrüstung RÜB“. Hier stehen 2019 535.000 € zur Verfügung.
Die restlichen Mittel sind für den Haushalt 2020 anzumelden.

5. Weiteres Vorgehen

- a) Nach Freigabe der Entwurfsplanung aller Becken soll die Ausführungsplanung erstellt und die Maßnahme öffentlich ausgeschrieben werden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1

Kostenfortschreibung Messtechnische Ausrüstung RÜB's Stand: August 2019

Zeilen N.	BA	Bereich	Haushaltsstelle	Kostenschätzung	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Zusätzliche Leistungen / Nachträge	vorl. Kostenfeststellung	Kostenfeststellung	Anmerkungen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1		RÜB's RRB's								
2		RÜB-NW/E Au, Neckarwimmersbach	I 538000000560		68.035 €					
3		RRB-P-III, Pleutersbach	I 538000000560		33.262 €					
4		RÜB-E-III, Ohrsbereggweg	I 538000000560		28.863 €					
5		RÜB-F-III, Friedrichsdorf	I 538000000560		10.583 €					
6		RÜB-U-I, Untertiefelbach	I 538000000560		41.646 €					
7		RÜB-R-I, Rockenau Pumpwerk	I 538000000560		24.190 €					
8		RÜB-G-III, Kläranlage	I 538000000560		42.058 €					
9		RÜB-L-I, Lindach Pumpwerk	I 538000000560		24.190 €					
10		RÜB-T-II, Ittertal Sägewerk Schödlch	I 538000000560		50.923 €					
11		RÜB-T-III, Ittertal	I 538000000560		60.201 €					
12		RÜB-T-IV, Ittertal	I 538000000560		24.190 €					
13		RÜB- Brombach	I 538000000560		24.190 €					
14		Kläranlage, Anbindung Prozessleitsystem	I 538000000560		22.908 €					
15		Zwischensumme			455.241 €					
16		Baunebenkosten	I 538000000560		78.632 €					
17										
18		Zwischensumme			533.873 €					
19		Unvorhergesehenes	I 538000000560		53.387 €					
20										
21										
18		Summe Messtechnische Ausrüstung			587.261 €					

Zeichenerklärung zu Spalte 8: S = Schätzung des Aufwandes, A = Angebot vorgelegt, P = Prüfung durch Ing.-Büro erfolgt, V = Nachtragsvereinbarung von AG anerkannt bzw. geschlossen,
N = Nachtragsangebot nach Prüfung durch Ing.-Büro abgelehnt bzw. nicht beauftragt, B = zusätzliche Leistung beauftragt

Zeichenerklärung zu Spalte 11: ZL = Zusätzliche Leistung, NA = Nachtrag,

Rot gekennzeichnet Positionen sind neue Positionen gegenüber letztem Stand.

Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2019-219

Datum: 22.08.2019

Beschlussvorlage

Ersatzbeschaffung von zwei Pritschenfahrzeugen für den städtischen Bauhof

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	26.09.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Fa. Autohaus Käsmann GmbH, 74821 Mosbach, erhält auf der Grundlage ihres Angebots vom 22.07.2019 den Auftrag zur Lieferung von zwei Pritschenfahrzeugen. Die Auftragssumme beträgt 52.832,41 €
2. Der Ersatzbeschaffung der zwei Pritschenfahrzeuge in Höhe von 52.832,41 € wird zugestimmt.
3. Die Finanzierung der Fahrzeuge erfolgt unter der Investitionsnummer: I 11250000351 – Erwerb Fahrzeuge für Bauhof. Zur Finanzierung der Maßnahme ist eine Mitteldeckung in Höhe von 18.000 € erforderlich. Diese werden über die Investitionsnummer: I 54100007260 – Erneuerung Gemeindeverbindungswege Brombach – Heddesbach gedeckt. Die Umsetzung dieser Maßnahme verschiebt sich und wird im Finanzhaushalt 2020 neu angemeldet. Die Finanzierung ist somit sichergestellt.
4. Der Umbuchung der erforderlichen Finanzmittel wird hiermit zugestimmt.

Sachverhalt / Begründung:**1. Ausgangslage**

- a) Für die notwendige Ersatzbeschaffung der Fahrzeuge, Citroen Jumper, HD-ES 269 und das Fahrzeug, Mercedes Benz, HD-ES 168. Das Fahrzeug HD-ES 168 ist im Bereich der Schreinerei im Einsatz und wird für den Transport von Bauteilen und Werkstücken sowie für Möbeltransporte verwendet. Die Erstzulassung des Fahrzeugs war im Jahr 2000, mittlerweile ist aus technischer und wirtschaftlicher Sicht eine Neuanschaffung notwendig.
- b) Das Fahrzeug HD ES 269 wird von der Straßenkolonne verwendet und wird hierfür entsprechend als Baufahrzeug für die Erd-, Maurer-, und Asphaltarbeiten eingesetzt.

Weitere Einsatzbereiche sind Transportfahrten für Reinigungsgeräte im Rahmen der Brunnenwartung und Reinigung sowie Entsorgungs-, Transportfahrten für Möbel und Bauteile aus den städtischen Gebäuden. Das Fahrzeug ist zwischenzeitlich abgewirtschaftet und in einem technisch sehr schlechten Zustand und ist ebenfalls dringend erneuerungsbedürftig.

2. Vergabe

- a) Die Lieferung von zwei Pritschenfahrzeugen würde nach VOL Teil A öffentlich ausgeschrieben. Es wurden von drei Firmen Ausschreibungsunterlagen abgeholt. Bis zum Submissionstermin sind zwei Angebote abgegeben worden. Nach sachlicher und rechnerischer Prüfung, sowie der Prüfung auf Vollständigkeit und Preisnachlässen der Angebote ergibt sich die nachfolgend aufgeführte Ergebnisaufstellung.

Angebot Nr.	Bieter	Endbetrag brutto
1	Autohaus Käsmann,74821 Mosbach	52.832,41 €
2	Bieter 2	55.849,01 €

- b) Bei den oben aufgeführten Summen, handelt es sich um Angebotssummen in brutto und umfassen den Gesamtpreis für die Lieferung von zwei Volkswagen Crafter 35, Pritschenwagen als Neufahrzeuge.
- c) Die Firma Autohaus Käsmann ist der Verwaltung als leistungsfähiger und zuverlässiger Handelsdienstleister im Fahrzeugbereich bekannt.
- d) Die Angebotspreise sind wirtschaftlich und angemessen und entsprechen der aktuellen Marktsituation.

3. Finanzierung

- a) Die Finanzierung der Fahrzeuge erfolgt unter der Investitionsnummer: I 11250000351 – Erwerb Fahrzeuge für Bauhof. Zur Finanzierung der Maßnahme ist eine Mitteldeckung in Höhe von 18.000 € erforderlich. Diese werden über die Investitionsnummer: I 54100007260 – Erneuerung Gemeindeverbindungsweg Brombach – Heddesbach gedeckt.
- b) Die Umsetzung dieser Maßnahme verschiebt sich und wird im Finanzhaushalt 2020 neu angemeldet. Die Finanzierung ist somit sichergestellt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2019-113

Datum: 16.04.2019

Informationsvorlage

Gewerbeflächenregister der Gesamtmarkung Eberbach

Zur Information im:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.09.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.09.2019	öffentlich

Sachverhalt / Begründung:**1. Ausgangslage**

Mit der Vorlage 2018-136 wurde der Gemeinderat über den Aufbau eines Gewerbeflächenregisters der Gesamtmarkung Eberbach informiert.

Das Gewerbeflächenregister soll, aus Sicht der Verwaltung, eine Übersicht über wichtige Daten zu einer Vielzahl gewerblicher Nutzungen in Eberbach liefern. Hierzu erfolgte eine schriftliche Umfrage zur Sammlung von Informationen beim jeweiligen Gewerbebetrieb.

Inhalte dieser Umfrage sollten unter Beachtung des Datenschutzes im Anschluss den städtischen Gremien zur Information vorgelegt werden.

Der Aufbau eines Gewerbeflächenregisters sieht weiterhin als wesentliches Ziel vor, die vorhandenen und bestehenden Flächen künftig sowohl unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als auch unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben bedarfsgerecht ausnutzen zu können.

2. Information der Grundstückseigentümer

Mit Schreiben vom 10.01.2019 wurden die betroffenen Grundstückseigentümer über den Aufbau des Gewerbeflächenregisters informiert. Ebenso wurden diejenigen Eigentümer, mit dem Hinweis auf die planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten Ihres Grundstückes benachrichtigt, welche in einem Gewerbegebiet wohnen.

Insgesamt wurden 96 Eigentümer angeschrieben. 31 Eigentümer waren als andere Nutzer anzuschreiben, bei 65 Grundstückseigentümern werden die Grundstücke derzeit tatsächlich gewerblich genutzt.

Den Gewerbetreibenden wurde ein Fragebogen übermittelt, um folgende Daten abzufragen:

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

Insgesamt haben sich 42 Grundstückseigentümer an der Umfrage beteiligt. Die nun insbesondere zu den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten vorliegenden Informationen dienen der Verwaltung bei persönlichen Gesprächen mit den Gewerbetreibenden, wenn möglich das Planungsrecht zum Standort des Unternehmens bzw. des Betriebes zu verbessern oder zu optimieren.

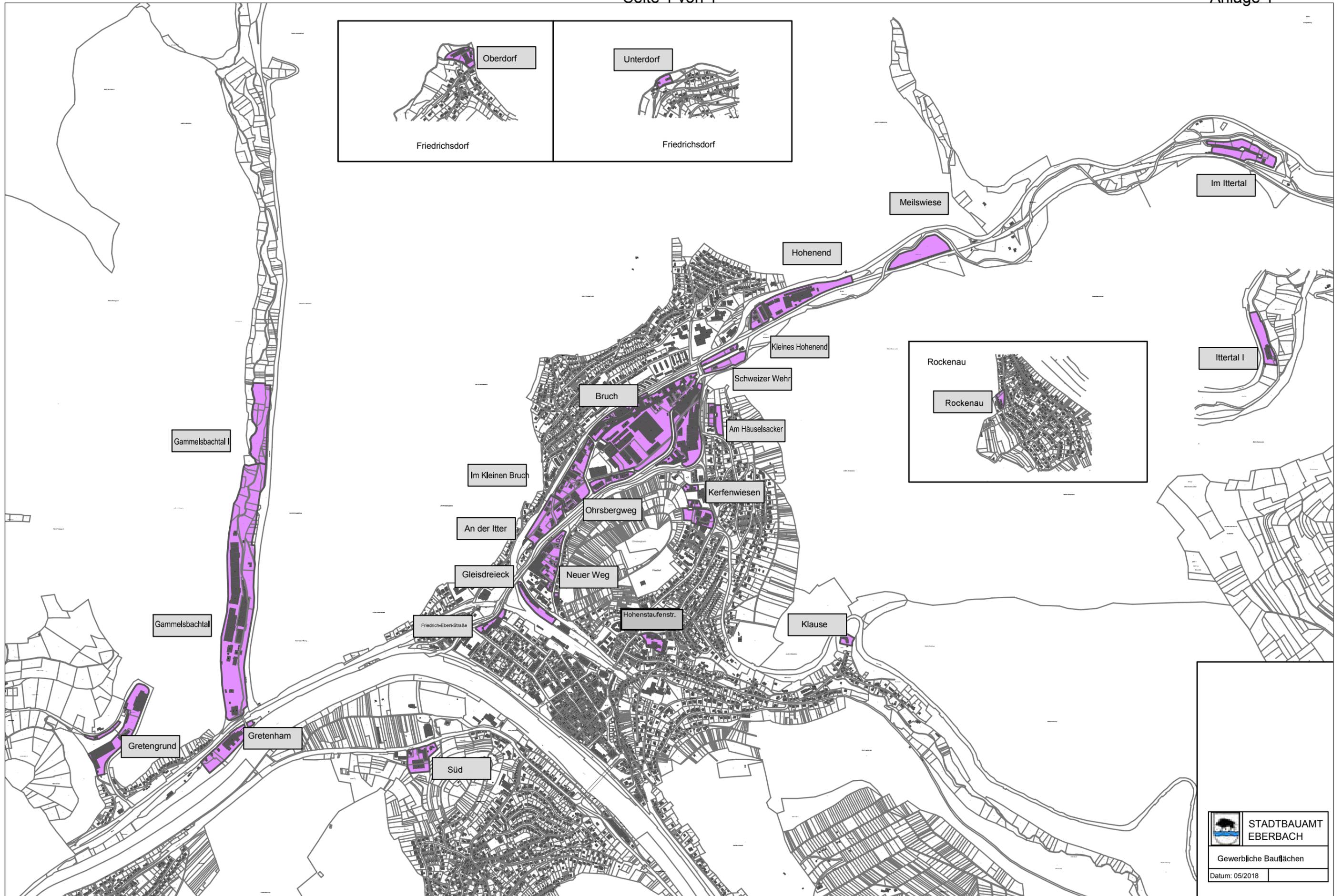
Die betroffenen Grundstückseigentümer werden mit der Informationsvorlage als Anlage zu den Beratungen im Gemeinderat benachrichtigt.

Die Aktualisierung und Fortführung des Gewerbeflächenregisters ist eine laufende Aufgabe der Bauverwaltung. Im ständigen Kontakt soll möglichst frühzeitig Hilfestellung zu Planungsabsichten der jeweiligen Firmen ermöglicht werden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n

Anlage 1: Übersichtsplan der gewerblichen Bauflächen



	STADTBAUPLATZ EBERBACH
Gewerbliche Bauflächen	
Datum: 05/2018	

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2019-182

Datum: 12.07.2019

Beschlussvorlage

1. Fortschreibung des Eberbacher Mietspiegels

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.09.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.09.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

Der als Anlage 1 beigefügte Entwurf zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmieten für die Gesamtmarkung Eberbach wird zur Kenntnis genommen und als 1. Fortschreibung des einfachen Eberbacher Mietspiegels beschlossen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hatte in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.09.2017 erstmals einen Mietspiegel für Eberbach beschlossen. Der Mietspiegel 2017 hat einen Gültigkeitszeitraum bis 30.09.2019.

Mit der Informationsvorlage Nr. 2019-082 wurde der Gemeinderat über die 1. Fortschreibung des einfachen Mietspiegels informiert.

Mit der Ausarbeitung des Mietspiegels wurde erneut das Büro Stein Statistik, freier Statistiker, Stuttgart beauftragt. Dieses Büro hat bereits bei anderen Städten und Gemeinden erfolgreich Mietspiegel sowie deren Fortschreibung erstellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Mietspiegels 2017 wurde ein Projektbeirat „Mietspiegel“ gegründet, um im Vorfeld alle möglichen Interessensverbände zu beteiligen.

Die nachfolgend genannten Gesellschaften bzw. Interessensverbände haben bereits an der Erstellung 2017 mitgewirkt und haben sich für eine erneute Mitarbeit bei der 1. Fortschreibung bereiterklärt:

- Mieterverein Heidelberg und Umgebung e. V.
- Haus- und Grundbesitzervereinigung Eberbach e. V.
- SKD-Immobilien-Gesellschaft mbH

- Neckartal-Immobilien GmbH
- Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG
- Gutachterausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn

Der Projektbeirat hat in seiner Sitzung am 03.07.2019 über den vom Büro Stein Statistik ausgearbeiteten Entwurf des Eberbacher Mietspiegels beraten und diesen zur Beschlussfassung an den Gemeinderat empfohlen.

2. Methodisches Vorgehen

Als Datengrundlage für den Mietspiegel 2017 wurden von einer Internetplattform Daten erworben. Diese wurden vom Büro Stein ausgewertet. Mit den Ergebnissen der Auswertung konnte der einfache Mietspiegel für Eberbach, aufgeteilt nach Zonen, ausgearbeitet werden.

Als anerkannte Fortschreibungsmethode für den Mietspiegel 2019 wurden nun die Basismieten um die Inflationsrate in Deutschland erhöht. Das Büro Stein hat die Basismieten entsprechend fortgeschrieben. Des weiteren wurden in Abstimmung mit dem Projektbeirat Anpassungen bei den Ausstattungsmerkmalen sowie bei der Bereinigung der (Teil-)Inklusivmieten vorgenommen.

Allen Mitgliedern des Projektbeirates wurde der Entwurf zur Durchsicht und Überprüfung überlassen. Somit hatten alle Teilnehmer ausreichend die Möglichkeit sich mit der Vorlage zu befassen und die 1. Fortschreibung mit dem eigens bekannten Mietpreisgefüge zu vergleichen.

Seit Erstellung des Mietspiegels 2017 werden seitens der Bauverwaltung im Rahmen der Wohnungsgebermeldung nach dem Bundesmeldegesetz, als freiwillige Angabe, die Mieten abgefragt. Mit diesem Instrument hat sich die Verwaltung ebenfalls ein Mietpreisgefüge erarbeitet, mit welchem die Fortschreibung teilweise verglichen werden konnte.

Mit der Erstellung des Mietspiegels 2017 sind der Verwaltung seitens der Anwender nur positive Rückmeldungen bekannt. Die zuvor häufigen Mietanfragen sind zurückgegangen, da dem Mieter wie auch dem Vermieter ein Instrument an die Hand gegeben wurde, sehr einfach und schnell eine ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Nicht zuletzt sollte auch hier der Online-Rechner unter www.mietspiegel-eberbach.de genannt werden, welcher einfach zu bedienen und auch auf Mobilgeräten genutzt werden kann. Der Projektbeirat „Mietspiegel“ ist sich einig, dass letztendlich der Mietspiegel zur Fairness und Streitvermeidung zwischen Mieter und Vermieter beiträgt.

Der Projektbeirat kommt daher zu dem Ergebnis, dass der als Anlage 1 beigefügte einfache Mietspiegel das derzeitige Mietpreisniveau Eberbachs widerspiegelt. Seitens des Projektbeirates wird daher empfohlen, den ausgearbeiteten Entwurf dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung mit Gültigkeit ab dem 01.10.2019 vorzulegen.

3. Weiteres Vorgehen

- Veröffentlichung des Beschlusses zum Eberbacher Mietspiegel in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung.

- Bereitstellung als Datei auf der Homepage der Stadt Eberbach (www.eberbach.de) sowie ausgedruckt in gebundener Form beim Stadtbauamt. Da der Mietspiegel urheberrechtlich geschützt ist wird für die Druckversion eine Schutzgebühr in Höhe von 6,00 € erhoben.
- Bereitstellung als Online-Rechner unter www.mietspiegel-eberbach.de zur Feststellung der ortsüblichen Miete.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Vorentwurf der 1. Fortschreibung des einfachen Mietspiegels



Mietspiegel Eberbach 2019 Vorentwurf

Mietspiegel Eberbach 2019



Inhalt

Vorwort	5
Allgemeine Hinweise	7
Funktion und Anwendung des Mietspiegels	7
Einfacher Mietspiegel	7
Ortsübliche Vergleichsmiete	7
Geltungsbereich	7
Gültigkeitszeitraum	8
Mietpreisspannen	8
Beratung	9
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
Rechenschema	11
Basismiete	12
Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)	14
Gebietsabgrenzung	16
Weiterführende Hinweise	17
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	17
Kappungsgrenze	17
Prüfung auf Mietüberhöhung	17
Definitionen	19
Baujahr	19
Wohnfläche	19
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	19
Straßenverzeichnis	20





Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen den überarbeiteten Mietspiegel für die Stadt Eberbach mit Ortsteilen präsentieren zu dürfen. Dieser schreibt den im Jahr 2017 erstmals erstellten Mietspiegel fort. Er soll den Mietern und Vermietern eine aussagekräftige und verlässliche Informationsgrundlage über den Eberbacher Wohnungsmarkt bieten.

Der Mietspiegel beruht auf einer Auswertung von Daten zum Mietmarkt in Eberbach, die von einem Experten vorgenommen wurde. Im „Projektbeirat Mietspiegel“ wurde der Mietspiegel mit Vertretern vom Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V., von Haus & Grund Eberbach e.V., weiteren Immobilienfachleuten und städtischen Mitarbeitern diskutiert. Mein besonderer Dank geht an die Mitglieder des Beirates, welche das Projekt mit ihrer fachlichen Kompetenz und Unterstützung sehr bereichern.

Dieser Mietspiegel informiert zuverlässig und transparent über die „ortsübliche“ Vergleichsmiete in Eberbach und trägt so dazu bei, dass die Mietparteien sich leichter auf eine angemessene Miethöhe in einem bestehenden oder künftigen Mietverhältnis einigen können.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Reichert

Bürgermeister



Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Eberbach für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen („freien“) Wohnungsmarkt transparent zu machen und Auseinandersetzungen über Mietpreise zu versachlichen.

Anwendung findet der Mietspiegel im Rahmen

- einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)
- der Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

(zu weiterführenden Informationen siehe S. 17)

Einfacher Mietspiegel

Der Mietspiegel Eberbach wurde als einfacher Mietspiegel gemäß 558c BGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Eberbach am 26.09.2019 beschlossen. Eine Arbeitsgruppe aus Interessenvertretern und Wohnungsmarktextperten hat das Projekt fachlich begleitet.

Darin vertreten waren:

- Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.,
- Haus- und Grundbesitzervereinigung Eberbach e.V.,
- SKD-Immobilien-Gesellschaft mbH,
- Neckartal-Immobilien GmbH,
- Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG,
- Gutachterausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden im Jahr 2017 erstmals aus Daten von Wohnungsanzeigen abgeleitet. Für die Festlegung des Mietspiegelpreinsniveaus erfolgten statistisch gestützte Preisabstandsmessungen zwischen Eberbach und Städten mit „qualifizierten“ Mietspiegeln, für deren Aufstellung eigens Datenerhebungen erfolgen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen sind somit

statistisch fundiert. Die statistischen Auswertungen wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart durchgeführt. Zur Fortschreibung wurde das Preisniveau im Mietspiegel gemäß dem Anstieg des Verbraucherpreisindex (Deutschland) zwischen April 2017 und April 2019 angehoben. Es handelt sich hierbei um eine übliche und auch von der Arbeitsgruppe anerkannte Fortschreibungsmethode.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum wird im „freien“ Wohnungsmarkt in Eberbach von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB) im Mietspiegel ausgewiesen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete für Wohnungen, bei denen die Mietzahlung in den letzten vier Jahren vor der Mietspiegelaufstellung angepasst oder neu vereinbart wurde.

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die Zahlung, die rein für die Überlassung der Wohnung geleistet wird. Neben-, Betriebskosten, Stellplatz- oder Küchenmieten oder Zuschläge für die Möblierung sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Sind solche Kosten und Zuschläge in der Mietzahlung enthalten, muss zur Anwendung des Mietspiegels die Nettokaltmiete für die Wohnung ermittelt werden (siehe hierzu auch S. 19).

Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis zum 30. September 2019 gebaut wurden, angewandt werden.

Er gilt nicht für:

- Dienst- und Werkswohnungen
- Wohnungen in Heimen/Internaten
- Ferienwohnungen/zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen
- Öffentlich geförderte Wohnungen in der Bindungsfrist.

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Eberbach und lokalen Besonderheiten wird die ortsübliche Vergleichsmiete nicht ausgewiesen für:

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 oder 160 m² und mehr
- das Wochenendhausgebiet Breitenstein
- und Gebiete, für die der Gutachterausschuss keinen Bodenrichtwert beschlossen hat.

Bei (unter-)vermieteten Zimmern oder Wohnräumen ohne baulich getrennten und abschließbaren Zugang handelt es sich um keine „Wohnungen“ im Sinne des Mietspiegels. Für diese Vertragsverhältnisse ist der Mietspiegel nicht anwendbar.

Gültigkeitszeitraum

Der Mietspiegel 2019 gilt vom 01.10.2019 bis zum 30.09.2021. Der Mietspiegel wird nach diesem Zeitraum der Marktentwicklung angepasst werden.

Mietpreisspannen

Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert.

Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs- / Gebäudemerkmale, ein im Mietmarkt seltener Gebäude- / Wohnungstyp oder eine Adresse der Wohnung an einer Gebietsgrenze in der Wohnlagenkarte.

Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Die Spannengrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Es ergibt sich so eine Spanne um den Spannenmittelwert von Plusminus 11%. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden.



Beratung

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

Haus & Grund Eberbach e.V.	Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.
<p>Friedrich-Ebert-Straße 21 69412 Eberbach</p> <p>Telefon: 06271-4915 Mail: kontakt@ra-dexheimer.de</p>	<p>Poststraße 46 69115 Heidelberg</p> <p>Telefon: 06221-20473 Mail: beratung@mieterverein-heidelberg.de</p> <p>Beratungsstelle Eberbach: Friedrich-Ebert-Str. 6, 1. OG, Zimmer 1 An jedem 1. und 3. Montagnachmittag eines Monats, nach Anmeldung in der Geschäftsstelle in Heidelberg</p>

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Stadt Eberbach	Sprechzeiten
<p>Leopoldplatz 1 69412 Eberbach</p> <p>Telefon: 06271-87-266 Mail: bauamt@eberbach.de</p>	<p>Montag - Freitag: 8 bis 12 Uhr, Mittwoch: 14 bis 18 Uhr</p>

Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Für die Druckversion wird daher eine Schutzgebühr i. H. v. 6,00 € erhoben. Diese ist im Rathaus, Bauverwaltung, erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-eberbach.de im Inter-net. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden.

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der „Basismiete“, die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste ein Punktwert für die Wohnung errechnet. Positive Punktwerte führen zu Zuschlägen auf die Basismiete, negative Punktwerte zu Abschlägen.

Schritt 3: Ermittlung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete.

Schritt 4: Ermittlung der Mietpreisspanne.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet unter www.mietspiegel-eberbach.de.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Rechenschema

Bitte berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete nach folgendem Schema:

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:

Wohnfläche der Wohnung: m²

Baujahr der Wohnung:

Schritt 1: Basismiete

Basismiete gemäß Tabelle 1 (S. 12-13): **A** €/m²

Schritt 2: Wohnlage und Ausstattung

Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2 (S. 14-15): **B** Punkte

Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu: **C**

Schritt 3: Ortsübliche Vergleichsmiete

Berechnen Sie: **A** x **C** / 100 = **D** €/m²

Schritt 4: Mietpreisspanne

Spannen-Untergrenze

Berechnen Sie: **D** x 0,89 = **E** €/m²

Spannen-Obergrenze

Berechnen Sie: **D** x 1,11 = **F** €/m²

Ergebnis-Zusammenfassung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m² pro Monat (netto, kalt):

E €/m² **D** €/m² **F** €/m²

Spannen-Untergrenze Mittelwert Spannen-Obergrenze

Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € pro Monat (netto, kalt) von:

€ € €

Spannen-Untergrenze Mittelwert Spannen-Obergrenze

Table 1: Basismiete

Entnehmen Sie der folgenden Tabelle bitte die Basismiete für die Wohnung und tragen Sie diese im Rechenschema unter **A** ein.

Bitte wählen Sie das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohnfläche der Wohnung passende Wohnflächenkategorie und in der Spaltenüberschrift die zum Baujahr der Wohnung passende Baujahreskategorie steht.

Table 1.1: Basismieten für Baujahre bis 2006 in €/m² pro Monat

Wohnfläche* in m ²	Baujahre*						
	bis 1978	1979 - 1986	1987 - 1990	1991 - 1994	1995 - 1998	1999 - 2002	2003 - 2006
30 - 30,9	6,49	6,51	6,57	6,63	6,72	6,80	6,85
31 - 31,9	6,37	6,40	6,45	6,52	6,60	6,68	6,74
32 - 32,9	6,26	6,29	6,34	6,41	6,49	6,57	6,62
33 - 33,9	6,16	6,18	6,24	6,30	6,39	6,46	6,52
34 - 34,9	6,06	6,08	6,14	6,20	6,29	6,36	6,42
35 - 35,9	5,96	5,99	6,04	6,11	6,19	6,27	6,33
36 - 36,9	5,88	5,90	5,96	6,02	6,11	6,18	6,24
37 - 37,9	5,79	5,82	5,87	5,94	6,02	6,10	6,16
38 - 38,9	5,72	5,74	5,80	5,86	5,95	6,02	6,08
39 - 39,9	5,65	5,67	5,73	5,79	5,88	5,95	6,01
40 - 44,9	5,48	5,50	5,56	5,63	5,71	5,79	5,84
45 - 49,9	5,34	5,37	5,42	5,49	5,57	5,65	5,70
50 - 54,9	5,25	5,27	5,33	5,40	5,48	5,56	5,61
55 - 59,9	5,15	5,17	5,23	5,29	5,38	5,45	5,51
60 - 69,9	5,03	5,05	5,11	5,18	5,26	5,34	5,39
70 - 79,9	4,90	4,93	4,98	5,05	5,13	5,21	5,27
80 - 99,9	4,78	4,81	4,86	4,93	5,01	5,09	5,14
100 - 119,9	4,64	4,67	4,72	4,79	4,87	4,95	5,00
120 - 159,9	4,59	4,61	4,67	4,74	4,82	4,90	4,95

* Als Baujahr gilt im Zweifel das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Wenn vertraglich nicht abweichend geregelt, wird die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 ermittelt (siehe dazu S. 19)

Tabelle 1.2: Basismieten für Baujahre ab 2007 in €/m² pro Monat

Wohnfläche* in m ²	Baujahre*						
	2007 - 2010	2011 - 2012	2013 - 2014	2015	2016	2017	'18 - Sept. '19
30 - 30,9	6,94	7,07	7,18	7,25	7,31	7,36	7,39
31 - 31,9	6,83	6,95	7,06	7,14	7,19	7,24	7,27
32 - 32,9	6,72	6,84	6,95	7,03	7,08	7,13	7,16
33 - 33,9	6,61	6,74	6,84	6,92	6,97	7,03	7,05
34 - 34,9	6,51	6,64	6,74	6,82	6,87	6,93	6,95
35 - 35,9	6,42	6,55	6,65	6,73	6,78	6,83	6,86
36 - 36,9	6,33	6,46	6,56	6,64	6,69	6,75	6,77
37 - 37,9	6,25	6,37	6,48	6,56	6,61	6,66	6,69
38 - 38,9	6,17	6,30	6,40	6,48	6,53	6,59	6,61
39 - 39,9	6,10	6,23	6,33	6,41	6,46	6,52	6,54
40 - 44,9	5,94	6,06	6,17	6,25	6,30	6,35	6,38
45 - 49,9	5,80	5,92	6,03	6,11	6,16	6,21	6,24
50 - 54,9	5,70	5,83	5,94	6,01	6,07	6,12	6,15
55 - 59,9	5,60	5,73	5,83	5,91	5,97	6,02	6,04
60 - 69,9	5,49	5,61	5,72	5,80	5,85	5,90	5,93
70 - 79,9	5,36	5,49	5,59	5,67	5,72	5,77	5,80
80 - 99,9	5,24	5,36	5,47	5,55	5,60	5,65	5,68
100 - 119,9	5,10	5,22	5,33	5,41	5,46	5,51	5,54
120 - 159,9	5,04	5,17	5,28	5,35	5,41	5,46	5,49

* Als Baujahr gilt im Zweifel das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Wenn vertraglich nicht abweichend geregelt, wird die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 ermittelt (siehe dazu S. 19)

Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Punktwert berücksichtigt. In der folgenden Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietenkende Effekte haben.

Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Zählen Sie alle Punktzahlen für Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen und tragen Sie die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema ein. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Bitte achten Sie darauf, dass **nur von Vermieterinnen / Vermietern gestellte Ausstattungselemente** für die Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden können.

Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002, bzw. 2006 berücksichtigt werden. Die Modernität/der gute Erhaltungszustand der Ausstattung von Wohnungen mit jüngerem Baulter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

		mietenkend: ↘	mietsteigernd: ↗	Punkte	
Hauptsächliche Heizungsart					
Einzelöfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt			↘	-3	
Elektrospeicherheizung			↘	-3	
Etagenheizung			→	0	
Zentralheizung			↗	2	
Fußbodenheizung			↗	7	
Überwiegender Bodenbelag					
PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag gestellt			↘	-2	
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden			→	0	
Laminat, Vinyl			↗	1	
Parkett, Natursteinboden			↗	2	
Fußboden wurde 2000 oder früher verlegt			↘	-2	
Fußboden wurde 2009 oder später modernisiert*			↗	1	
Sanitärausstattung im Hauptbad					
Einfache Sanitärausstattung			↘	-2	
Standardausstattung			→	0	
Gehobene Sanitärausstattung			↗	2	
Tageslichtbad (Badezimmer hat Fenster)			↗	1	
Sanitärausstattung wurde 2009 oder später modernisiert*			↗	2	
Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus der Zahl der im Folgenden aufgelisteten Ausstattungselemente:					
<ul style="list-style-type: none"> • 4 oder weniger Ausstattungselemente: einfache Sanitärausstattung • 5 bis 6 Ausstattungselemente: Standardausstattung • 7 oder mehr Ausstattungselemente: gehobene Sanitärausstattung 					
Badewanne (getrennte) Dusche ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)	Einhandmischer (Mischbatterie) Bidet (Sitzwaschbecken) Urinal Handtuchwärmer	Fußbodenheizung im Bad gefließter Fußboden geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)			
Ein WC ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.					

		Übertrag:	
		Punkte	
		mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	
Küchenraum			
Kochnische (für die Unterbringung einer Kleinküche vorgesehene Nische)	↘	-3	
„Üblicher“ Küchenraum	→	0	
Offene Küche mit gefliestem / hochwertigen Bodenbelag	↗	3	
Sonstige Merkmale			
Leitungen (Strom, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	↘	-8	
Einfachverglasung/Verbund- oder Kastenfenster	↘	-5	
Wohnungseingang liegt unter der Straßenebene/Tiefparterre	↘	-3	
Wohnung liegt im Erdgeschoss/auf Straßenebene (Merkmal ist nicht anwendbar für Wohnungen in Einfamilienhäusern)	↘	-3	
Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse	↘	-2	
Keine Gegensprechanlage	↘	-1	
Aufzug im Gebäude	↗	1	
Waschküche im Gebäude	↗	1	
Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder/Fahrradgarage	↗	1	
Gästebad/zweites Bad in der Wohnung	↗	2	
Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert**	↗	2	
Energetische Sanierungen			
Nachträgl. energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 2003 oder später**	↗	3	
Modernisierung der Heizungsanlage 2005 oder später**	↗	1	
Verkehrsbelastung			
Keine/niedrige bis mittlere Verkehrsbelastung im Wohnumfeld	→	0	
Starke/sehr starke Verkehrsbelastung im Umfeld der Wohnung	↘	-6	
Gebiet (siehe hierzu auch die Gebietsabgrenzung auf Seite 16 und das Straßenverzeichnis ab Seite 20)			
Zone A	→	0	
Badisch Schöllimbach, Brombach, Friedrichsdorf, Gaimühle, Gebiet Böser Berg / Gretengrund, Industriegebiete im Ortsteil Eberbach (Neuer Weg / Güterbahnhofstraße), Schleuse, Unterdiebach			
Zone B	↗	3	
Badisch Igelbach, Gebiet „Alte Diebacher Straße hinterer Teil / Holdergrund“, Lindach, Rockenau, Pleutersbach			
Zone C	↗	7	
Gebiet „Alte Diebacher Straße, mittlerer Teil“, Neckarwimmersbach ohne das in Zone D genannte Gebiet.			
Zone D	↗	10	
Ortsteil Eberbach ohne die in Zone A, B, C oder E genannten Gebiete, Gebiet „Beckstr., Pleutersbacher Str., Richard-Schirrmann-Str., Schwanheimer Str.“ in Neckarwimmersbach			
Zone E	↗	13	
Gebiete „Burghalde“, „Hohenstaufen- / König-Heinrich-Straße“, „Karlstalweg / Parallelweg“, „Scheuerberg mit Breitensteinweg (hinterer Teil)“			
Zone X (Mietspiegel ist nicht anwendbar)		.	
Wochenendhausgebiet Breitenstein und Adressen, die keinem Bodenrichtwertgebiet in Eberbach zugeordnet sind.			
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B eintragen)			

* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2008 möglich.

** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2004 möglich.

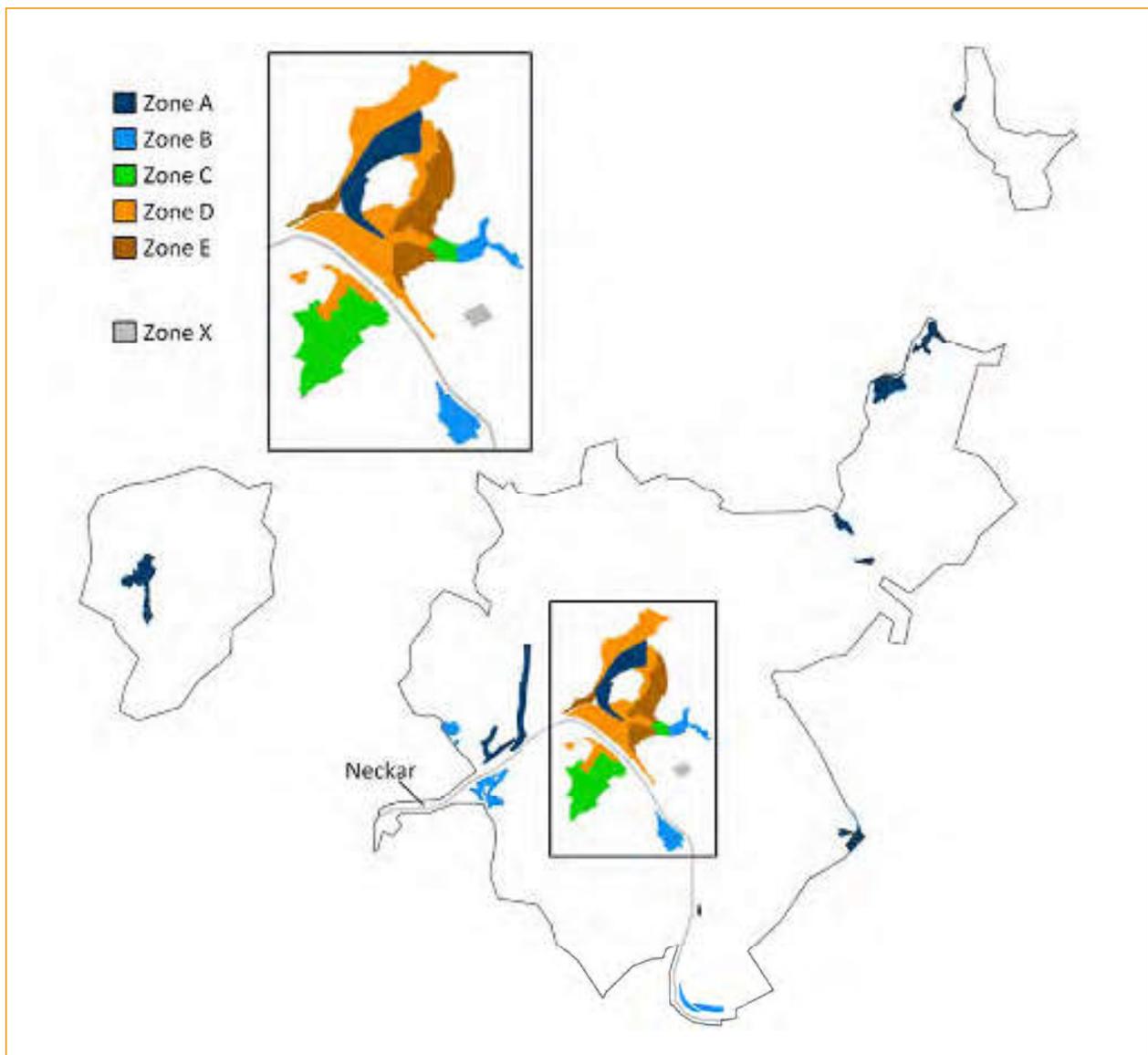
*** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002 möglich.

Gebietsabgrenzung

Als Grundlage für die Mietspiegelzonen im Mietspiegel dienen die in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn vorgenommenen Gebietsabgrenzungen. Diese Gebiete wurden im Mietspiegel entsprechend dem dort festgestellten Mietniveau zu Mietspiegelzonen zusammenfasst.

Unterschiede im Mietniveau zwischen den Gebieten sind auf vielfältige Einflüsse zurückzuführen, z.B. die Entfernung zum Stadtzentrum oder einem größeren Arbeitsplatzzentrum, die Dichte der Bebauung oder die örtliche Infrastruktur-Ausstattung.

Eine adressgenaue Zuordnung des Wohngebiets ist mit Hilfe des Straßenverzeichnisses ab Seite 20 möglich.



Weiterführende Hinweise

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB).

Bei der Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit dem Mietspiegel müssen neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete auch die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevanten Merkmale der Wohnung genannt werden.

Der Mietspiegel muss dem Schreiben mit dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden. Ein Hinweis darauf, wo er eingesehen werden kann, genügt. Die Stadt Eberbach gestattet als Herausgeberin des Mietspiegels ausdrücklich das Kopieren / Ausdrucken des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen / Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen / Mieter. Auch kann der Mietspiegel im Internet unter <http://www.mietspiegel-eberbach.de> abgerufen werden.

Ein „einfacher“ Mietspiegel wird in einem gerichtlichen Verfahren als Indiz für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung gewertet. Dadurch kann in Gerichtsverfahren die Einholung von Sachverständigengutachten vermieden werden.

§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

Kappungsgrenze

Der Mietanstieg für eine Wohnung in Eberbach darf innerhalb eines vor dem Monat der Mieterhöhung liegenden Zeitraums von 3 Jahren 20 Prozent nicht übersteigen.

§ Rechtsquelle: § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB.

Prüfung auf Mietüberhöhung

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete liefert auch den Vergleichsmaßstab für die Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Eine Mietüberhöhung liegt vor, wenn eine Vermieterin / ein Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen auf dem Markt ausnutzt und ursächlich deshalb eine Nettokaltmiete von mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt.

Definitionen

Baujahr

Als Baujahr der Wohnung gilt im Zweifel das Jahr, in dem die Wohnung bezugsfertig wurde. Auch für nachträgliche Aus- und Anbauten in oder an bestehenden Gebäuden gilt als Baujahr der Wohnung das Jahr der Bezugsfertigkeit.

Wohnfläche

Wenn im Mietvertrag nichts anderes vorgesehen ist, ist die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 zu ermitteln. Berücksichtigt werden dabei die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung. Nicht berücksichtigt werden die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Bei der Flächenmessung werden die Entfernungen zwischen (unverputzten) Maueroberflächen ermittelt („lichte“ Entfernungen). Ist die lichte Höhe eines Raums oder Raumteils zwei Meter oder höher, wird die Fläche darunter in vollem Umfang zur Wohnfläche gezählt. Bei Raumteilen mit lichten Höhen von einem bis unter zwei Metern (z.B. bei Flächen unter einer Dachschräge), werden Flächen nur zur Hälfte angerechnet. Die Flächen unter Raumteilen mit einer lichten Höhe von unter einem Meter werden bei der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachgärten werden in der Regel zu einem Viertel zur Wohnfläche gerechnet. Bei besonderer Qualität können diese Grundflächen auch mit bis zu 50 Prozent in die Berechnung eingehen. Wenn ein Wintergarten oder ein Raum mit einem Schwimmbad beheizbar sind, wird ihre gesamte Grundfläche zur Wohnfläche gezählt. Ansonsten nur zur Hälfte.

Daneben gibt es noch Sonderregelungen für Schornsteine, Vormauerungen, Pfeiler und Säulen, Treppen, Treppenabsätze, Türnischen, Fenster- und Wandnischen, auf die an dieser Stelle aber nicht näher eingegangen wird.

§ Rechtsquelle: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003.

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Werden mit der Mietzahlung Neben-/Betriebskosten, Küchen-, Stellplatzmieten und Möblierungszuschläge abgerechnet, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt werden.

Für den Abzug der Betriebskosten von der Mietzahlung müssen die tatsächlichen Kosten aus Belegen ermittelt werden. Ein Gesamtüberblick über die Arten von Betriebskosten ist der Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu entnehmen. An dieser Stelle sind zur Orientierung die Höhen für ausgewählte Betriebs- und Nebenkosten und Stellplatzmieten aufgeführt, von denen in Eberbach näherungsweise auszugehen ist:

Für ...	je m ² Wohnfläche monatlich ... € / m ²
Heizung/Warmwasser	1,01
Wasser/Abwasser	0,18
Müllabfuhr	0,12
Hausmeister	0,22
Pflege Außenanlagen	0,02
Hausreinigung	0,17
Versicherungen	0,16
Grundsteuer	0,20
Aufzug	0,15
Allgemeinstrom	0,03
Für ...	als Fixbetrag monatlich ... €
Garagenplatz, je nach Verfügbarkeit von Parkplätzen im Wohnumfeld	30 bis 50
Autostellplatz	10 bis 25
Anschluss an Gemeinschafts- antenne (Kabel, Satellit)	10

Die Höhe der Zuschläge für die Überlassung von Küchenausstattung und die Möblierung müssen dem Einzelfall angemessen ermittelt werden.

§ Rechtsquellen: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003, Urteil des BGH v. 12.07.2006 - VIII ZR 215105 (Ansatz der tatsächlich anfallenden Betriebskosten).

Straßenverzeichnis

Im folgenden Adressverzeichnis sind Adressen / Adressbereiche den Mietspiegelzonen zugeordnet.

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone	Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
A			Am Linkbrunnen	Nr. 49	E
Adalbert-Stifter-Str.	Nr. 1 bis 30	C	Am Linkbrunnen	Nr. 51 bis 73	D
Adalbert-Stifter-Str.	Nr. 30/A	X	Am Schlüsselacker	Nr. 1 bis 5	E
Adalbert-Stifter-Str.	Nr. 31 bis 39	C	Am Schlüsselacker	Nr. 6 bis 36	D
Adalbert-Stifter-Str.	Nr. 39/A	X	Am Schneidersacker	alle Nr.	B
Adolf-Eiermann-Str.	alle Nr.	E	Am Spitalweg	alle Nr.	D
Adolf-Knecht-Str.	alle Nr.	D	Am Steinbusch	Nr. 1 bis 25	B
Ahornweg	alle Nr.	A	Am Steinbusch	Nr. 31	X
Akazienstr.	alle Nr.	C	Amorbacher Str.	Nr. 1 bis 9	A
Allemühler Str.	Nr. 1 bis 2	B	Amorbacher Str.	Nr. 11	X
Allemühler Str.	Nr. 3 bis 4	X	Amorbacher Str.	Nr. 12	A
Allensteiner Str.	alle Nr.	D	Amorbacher Str.	Nr. 13	X
Allmendweg	alle Nr.	B	Amorbacher Str.	Nr. 15 bis 54	A
Alte Dielbacher Str.	Nr. 1 bis 45	D	Amselweg	alle Nr.	B
Alte Dielbacher Str.	Nr. 47 bis 61	C	An der Itter	alle Nr.	A
Alte Dielbacher Str.	Nr. 62 bis 62/1	B	An der Itterbrücke	alle Nr.	D
Alte Dielbacher Str.	Nr. 63	C	Asternweg	alle Nr.	C
Alte Dielbacher Str.	Nr. 64 bis 64/2	B	Auweg	alle Nr.	C
Alte Dielbacher Str.	Nr. 65	C	B		
Alte Dielbacher Str.	Nr. 66	B	Backgasse	alle Nr.	D
Alte Dielbacher Str.	Nr. 67 bis 73	C	Badener Weg	alle Nr.	E
Alte Dielbacher Str.	Nr. 79 bis 95	B	Bahnhofplatz	alle Nr.	D
Alte Dorfstr.	alle Nr.	X	Bahnhofstr.	alle Nr.	D
Alte Eberbacher Str.	alle Nr.	A	Bahnwartshaus	alle Nr.	X
Alte Pleutersbacher Str.	alle Nr.	X	Bartelsweg	alle Nr.	A
Alte Steige	alle Nr.	A	Baumannstr.	alle Nr.	A
Alter Markt	alle Nr.	D	Beckstr.	alle Nr.	D
Am Alten Brunnen	alle Nr.	X	Begonienweg	alle Nr.	C
Am Bahnhof	alle Nr.	A	Bergheckenweg	alle Nr.	C
Am Bannholz	alle Nr.	A	Bergweg	alle Nr.	D
Am Dornbuckel	alle Nr.	A	Berliner Str.	alle Nr.	D
Am Häuselsacker	alle Nr.	D	Bienengartenstr.	alle Nr.	B
Am Itterberg	alle Nr.	E	Binnetzgasse	alle Nr.	D
Am Ledigsberg	alle Nr.	C	Birkenweg	alle Nr.	B
Am Lindenstein	alle Nr.	B	Blumenstr.	alle Nr.	B
Am Linkbrunnen	Nr. 9 bis 41	E	Böser Berg	alle Nr.	A
Am Linkbrunnen	Nr. 42 bis 46	D	Breitenstein A	alle Nr.	X
Am Linkbrunnen	Nr. 47	E	Breitenstein C	alle Nr.	X
Am Linkbrunnen	Nr. 48 bis 48/D	D	Breitenstein D	alle Nr.	X

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Breitensteinweg	Nr. 1 bis 28	D
Breitensteinweg	Nr. 28/A bis 32	E
Breitensteinweg	Nr. 34	X
Breslauer Str.	alle Nr.	D
Brombacher Str.	Nr. 1 bis 11/ 1	A
Brombacher Str.	Nr. 11/2	X
Brombacher Str.	Nr. 12 bis 60	A
Brombacher Str.	Nr. 60/1	X
Brombacher Str.	Nr. 60/2 bis 79	A
Brückenstr.	alle Nr.	D
Brühlstr.	alle Nr.	D
Brundellenweg	alle Nr.	A
Brunnengasse	alle Nr.	D
Brunnenweg	alle Nr.	B
Burghälde	alle Nr.	E
Burgstr.	alle Nr.	E
Burgweg	alle Nr.	E
Bussemerstr.	alle Nr.	D
C		
Carl-Benz-Str.	alle Nr.	D
D		
Dahlienweg	alle Nr.	C
Danziger Str.	alle Nr.	D
Dr.-Mantel-Weg	alle Nr.	C
Dr.-Schumacher-Str.	alle Nr.	E
Dr.-Weiß-Str.	Nr. 1 bis 6	D
Dr.-Weiß-Str.	Nr. 7	C
Dr.-Weiß-Str.	Nr. 8	D
Dr.-Weiß-Str.	Nr. 9 bis 44	C
E		
Eberbacher Str.	Nr. 1 bis 23	B
Eberbacher Str.	Nr. 24	X
Eberbacher Str.	Nr. 25 bis 47	B
Eduard-Mörke-Str.	alle Nr.	C
Eichendorffweg	alle Nr.	C
Eichenweg	alle Nr.	C
Elmele	alle Nr.	C
Erlenweg	alle Nr.	C
Ersheimer Str.	alle Nr.	B
F		
Feuergrabengasse	alle Nr.	D
Finkenweg	alle Nr.	D
Fischergasse	alle Nr.	D

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Friedhofweg	alle Nr.	A
Friedrich-Ebert-Str.	alle Nr.	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 2 bis 2/ 1	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 3	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 4	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 5	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 6 bis 6/ 7	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 7 bis 7/ 2	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 8/1	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 9	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 10 bis 10/ A	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 10/B	X
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 11	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 12	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 13 bis 13/ 1	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 14	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 15 bis 17	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 18	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 19	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 20 bis 20/ A	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 21	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 22	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 23 bis 23/ A	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 24	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 25 bis 25/ A	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 26	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 27 bis 27/ A	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 28	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 29	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 30 bis 30/ 1	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 31 bis 31/ B	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 32/A bis 32/ H	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 33	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 34 bis 34/ A	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 35 bis 37	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 38	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 39 bis 41	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 42	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 43 bis 47	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 48	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 49	E
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 50	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 54 bis 60	A
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 61	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 62	A
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 63 bis 71	D
Friedrichsdorfer Landstr.	Nr. 73/1 bis 90	X

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Friedrichstr.	alle Nr.	D
Frieseneck	alle Nr.	X
G		
Gaimühler Str.	alle Nr.	X
Gammelsbacher Str.	alle Nr.	A
Gartenstr.	alle Nr.	D
Gässel	alle Nr.	D
Geisbergweg	alle Nr.	A
Geisgasse	alle Nr.	D
Geranienweg	alle Nr.	C
Gerhart-Hauptmann-Str.	alle Nr.	C
Goethestr.	alle Nr.	C
Graudenzer Weg	alle Nr.	D
Grazert	alle Nr.	D
Grenzweg	alle Nr.	A
Gretengrund	Nr. 1 bis 16	A
Gretengrund	Nr. 20	X
Gretengrund	Nr. 28	A
Grundfeldweg	Nr. 1 bis 4	A
Grundfeldweg	Nr. 8	X
Güterbahnhofstr.	Nr. 2 bis 9	D
Güterbahnhofstr.	Nr. 10 bis 15/ 8	A
Gütschowstr.	alle Nr.	A
H		
Hafenstr.	alle Nr.	D
Hainbrunner Weg	alle Nr.	A
Hallgasse	alle Nr.	D
Hardweg	alle Nr.	A
Haspelgasse	alle Nr.	A
Hauptstr.	alle Nr.	D
Hauweg	alle Nr.	C
Hebrotsweg	alle Nr.	B
Hebstahler Str.	alle Nr.	A
Heimstweg	alle Nr.	A
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 1 bis 6	E
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 6/1	X
Heiner-Knaub-Weg	Nr. 7 bis 12	E
Heinrich-Heine-Weg	alle Nr.	C
Heinrich-Weihrauch-Str.	alle Nr.	D
Hesselbacher Weg	alle Nr.	A
Heumarkt	alle Nr.	D
Hirschhorner Landstr.	alle Nr.	D
Hirtenweg	alle Nr.	A
Hohenstauferstr.	alle Nr.	E
Höhenstr.	alle Nr.	B
Höfeldstr.	Nr. 1 bis 34	A

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Höfeldstr.	Nr. 39	X
Holdergrund	Nr. 3 bis 4	D
Holdergrund	Nr. 5 bis 8/ A	C
Holdergrund	Nr. 9 bis 50	B
Höllgrundstr.	alle Nr.	A
I		
Im Äußer Feld	alle Nr.	A
Im Gereut	alle Nr.	X
Im Halben Morgen	alle Nr.	B
Im Heckenacker	alle Nr.	C
Im Heuacker	alle Nr.	C
Im Hirschacker	alle Nr.	C
Im Hochfeld	alle Nr.	A
Im Hoffeld	alle Nr.	X
Im Hohenend	alle Nr.	X
Im Ittertäl	alle Nr.	X
Im kleinen Bruch	alle Nr.	A
Im Kligenacker	alle Nr.	B
Im Mühlgrund	alle Nr.	A
Im Oberdorf	alle Nr.	A
Im Ringenacker	alle Nr.	B
Im Rot	alle Nr.	B
Im Ruhbaum	alle Nr.	D
Im Sand	alle Nr.	B
Im Teich	alle Nr.	B
Im Weidenhag	alle Nr.	C
Im Wiesental	alle Nr.	B
Im Wolfsacker	alle Nr.	D
In der Au	alle Nr.	X
Itterstr.	alle Nr.	D
J		
Jahnplatz	alle Nr.	D
K		
Karlstalweg	Nr. 1	D
Karlstalweg	Nr. 1/1 bis 2	E
Karlstalweg	Nr. 2/1	D
Karlstalweg	Nr. 3 bis 16/ 1	E
Karlstalweg	Nr. 17	D
Karlstalweg	Nr. 18	E
Karlstalweg	Nr. 19	D
Karlstalweg	Nr. 20	E
Karlstalweg	Nr. 21	D
Karlstalweg	Nr. 22	E
Karlstalweg	Nr. 23	D
Karlstalweg	Nr. 24 bis 28	E

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Kastanienstr.	alle Nr.	B
Kellereistr.	alle Nr.	D
Kerfenwiesen	alle Nr.	D
Kirchenweg	Nr. 1 bis 36	C
Kirchenweg	Nr. 38	D
Klausenweg	alle Nr.	B
Klingenweg	alle Nr.	C
König-Heinrich-Str.	alle Nr.	E
Königsberger Str.	Nr. 1 bis 36	D
Königsberger Str.	Nr. 37 bis 37/ 3	X
Königsberger Str.	Nr. 38 bis 68	D
Kornmarkt	alle Nr.	D
Krämergasse	alle Nr.	D
Krehwaldweg	alle Nr.	A
Krösselbachweg	alle Nr.	X
Kuckucksweg	alle Nr.	C
Kühler Waldweg	alle Nr.	B
Kurfürstenweg	alle Nr.	E
Kurpfalzstr.	alle Nr.	E
L		
Lärchenweg	alle Nr.	C
Ledelsweg	Nr. 1 bis 15	B
Ledelsweg	Nr. 24	X
Leininger Str.	Nr. 3 bis 5	E
Leininger Str.	Nr. 6	D
Leininger Str.	Nr. 7	E
Leininger Str.	Nr. 8	D
Leopoldsplatz	alle Nr.	D
Lichtgutstr.	alle Nr.	D
Lindenplatz	alle Nr.	D
Lindenstr.	alle Nr.	B
Lindenweg	alle Nr.	D
Louis-Störzbach-Str.	alle Nr.	E
Ludwig-Uhland-Str.	alle Nr.	C
Luisenstr.	alle Nr.	D
M		
Mainzer Weg	Nr. 1 bis 7	A
Mainzer Weg	Nr. 25	X
Markgrafenstr.	alle Nr.	E
Martin-Luther-Str.	alle Nr.	D
Martinsweg	alle Nr.	C
Memelstr.	alle Nr.	D
Mühlbergstr.	Nr. 2 bis 36	B
Mühlbergstr.	Nr. 46	X
Mühlenweg	alle Nr.	D
Mühlgasse	alle Nr.	B

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
N		
Neckaranlage	alle Nr.	D
Neckarelzer Landstr.	Nr. 1 bis 13	X
Neckarelzer Landstr.	Nr. 15 bis 29	A
Neckarelzer Landstr.	Nr. 35 bis 37	X
Neckargasse	alle Nr.	B
Neckarhölde	Nr. 1 bis 31	D
Neckarhölde	Nr. 32 bis 36	X
Neckarrain	alle Nr.	B
Neckarstr.	alle Nr.	D
Neue Dielbacher Str.	alle Nr.	X
Neuer Markt	alle Nr.	D
Neuer Weg	Nr. 1 bis 6/ 1	A
Neuer Weg	Nr. 7	X
Neuer Weg	Nr. 8 bis 45	A
Neuer Weg-Nord	alle Nr.	A
Neugereuther Gässel	alle Nr.	D
O		
Obere Badstr.	alle Nr.	D
Oberer Fahrbachweg	alle Nr.	A
Odenwaldstr.	Nr. 1 bis 50	D
Odenwaldstr.	Nr. 53 bis 67/ 1	E
Ohrsbergweg	alle Nr.	A
Ortsstr.	alle Nr.	B
Ottohöhe	alle Nr.	X
P		
Panoramaweg	alle Nr.	D
Parallelweg	alle Nr.	E
Pestalozzistr.	alle Nr.	D
Pfarrgasse	alle Nr.	D
Pfarrhof	alle Nr.	D
Pleutersbacher Str.	Nr. 4 bis 16/ 1	D
Pleutersbacher Str.	Nr. 25	X
Pleutersbacher Str.	Nr. 28 bis 34	D
Pleutersbacher Str.	Nr. 43	X
Q		
Quellenweg	alle Nr.	D
R		
Richard-Hemberger-Str.	alle Nr.	E
Richard-Schirrmann-Str.	alle Nr.	D
Ringstr.	alle Nr.	A
Rockenauer Str.	Nr. 1	X
Rockenauer Str.	Nr. 2 bis 6	C

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
Rockenauer Str.	Nr. 7 bis 11	X
Rockenauer Str.	Nr. 51 bis 130	B
Rockenauer Str.	Nr. 180	X
Rosengasse	alle Nr.	D
Rothenbach	alle Nr.	X
Rudolf-Epp-Str.	Nr. 2 bis 4	C
Rudolf-Epp-Str.	Nr. 5	E
Rudolf-Epp-Str.	Nr. 6	C
Rudolf-Epp-Str.	Nr. 6/1 bis 48	E
S		
Sandweg	alle Nr.	C
Schafbrunnenstr.	alle Nr.	E
Schafwiesenweg	alle Nr.	D
Scheffelstr.	Nr. 1 bis 20	C
Scheffelstr.	Nr. 24 bis 26	D
Scheffelstr.	Nr. 27	C
Scheffelstr.	Nr. 29 bis 36	D
Scheuerbergstr.	Nr. 1/2 bis 2	D
Scheuerbergstr.	Nr. 3 bis 21	E
Schillerstr.	alle Nr.	D
Schmalzgasse	alle Nr.	C
Schulstr.	alle Nr.	D
Schulweg	alle Nr.	B
Schützenhausweg	alle Nr.	C
Schwanheimer Str.	Nr. 2 bis 38/ A	D
Schwanheimer Str.	Nr. 38/B	C
Schwanheimer Str.	Nr. 39	D
Schwanheimer Str.	Nr. 40/A bis 40/ D	C
Schwanheimer Str.	Nr. 41	D
Schwanheimer Str.	Nr. 42	C
Schwanheimer Str.	Nr. 43	D
Schwanheimer Str.	Nr. 44 bis 44/ A	C
Schwanheimer Str.	Nr. 45 bis 45/ 1	D
Schwanheimer Str.	Nr. 46	C
Schwanheimer Str.	Nr. 47 bis 51	D
Schwanheimer Str.	Nr. 52 bis 131	C
Schweizer Wehr	alle Nr.	X
Sommerrain	Nr. 1 bis 13	B
Sommerrain	Nr. 13/1	X
Sommerrain	Nr. 14 bis 26	B
Sonnenweg	alle Nr.	B
Steigestr.	alle Nr.	D
Steiler Weg	alle Nr.	C
Steingartenweg	alle Nr.	C
Steingasse	alle Nr.	A
Stettiner Str.	alle Nr.	D

Straße	Hausnummernbereich	Mietspiegelzone
T		
Talstr.	alle Nr.	D
Tannenhalde	alle Nr.	B
Theodor-Bansbach-Str.	alle Nr.	B
Theodor-Frey-Str.	Nr. 1	D
Theodor-Frey-Str.	Nr. 2 bis 31	E
Theodor-Frey-Str.	Nr. 31/1 bis 35	C
Tiefklingenweg	alle Nr.	A
Tilsiter Str.	alle Nr.	D
Triebweg	alle Nr.	B
Tulpenweg	alle Nr.	C
Turnplatz	alle Nr.	D
U		
Uferstr.	Nr. 1	X
Uferstr.	Nr. 2 bis 9/ 1	A
Ulmenstr.	alle Nr.	C
Untere Badstr.	alle Nr.	D
Untere Talstr.	Nr. 1 bis 8	A
Untere Talstr.	Nr. 9 bis 11	D
Untere Talstr.	Nr. 12	A
Untere Talstr.	Nr. 13 bis 37	D
Unterer Brunnenweg	alle Nr.	B
Unterer Fahrbachweg	alle Nr.	A
Unterm Bußkopf	alle Nr.	A
V		
von Göler Weg	alle Nr.	E
W		
Waldbrunner Str.	alle Nr.	A
Waldstr.	alle Nr.	D
Weidenstr.	alle Nr.	D
Wiesenstr.	alle Nr.	D
Wilhelm-Blos-Str.	alle Nr.	A
Wimmersbacher Weg	alle Nr.	C
Wolfsgrundweg	alle Nr.	X
Wormser Weg	alle Nr.	E
Z		
Zähringer Str.	Nr. 2 bis 27/ A	E
Zähringer Str.	Nr. 27/B	X
Zu den Breitwiesen	alle Nr.	A
Zum Feldacker	alle Nr.	B
Zum Tannenkopf	Nr. 24 bis 58	B
Zum Tannenkopf	Nr. 80	X
Zwingerstr.	alle Nr.	D

Impressum

Stadt Eberbach
Bauamt
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach
Tel: 06271-87-266
Mail: bauamt@eberbach.de

Bildnachweis

© Ulrich Stein,
„Luftbild von Eberbach“
© Stadt Eberbach, Andreas Held,
„Rathaus Eberbach“
© Ulrich Stein,
„Blick auf St. Johannes Nepomuk“

Urheberrecht

Copyright © 2019 Stadt Eberbach. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Eberbach. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2019-188

Datum: 24.07.2019

Beschlussvorlage

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet Einzelhandel 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	
Bau- und Umweltausschuss	09.09.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.09.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zur Fortführung des Verfahrens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel wird beschlossen:
 - a) Die Stellungnahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel wird gebilligt.
 - d) Gemäß den in § 3 Abs. 2 BauGB enthaltenen Bestimmungen und 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 5. Änderung des genannten Bebauungsplanes dargelegt werden und die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Öffentlichkeit gegeben wird, während den Sprechzeiten des Bauamtes durchgeführt.

- e) Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel zu beteiligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Durch den Gemeinderat wurde am 28.01.2016 der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel der Stadt Eberbach gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2015-321/1. Der genannte Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, welche am 11.02.1983 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden ist, soll nach § 2 des BauGB im Regelverfahren geändert werden. In der Sitzung vom 28.06.2018 hat der Gemeinderat den städtebaulichen Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung nach dem BauGB (Januar 2019) beschlossen. Daneben fasste der Gemeinderat den Beschluss, die frühzeitige Beteiligung gemäß dem § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 in der Eberbacher Zeitung und in der Rhein-Neckar-Zeitung am 08.07.2017 öffentlich bekanntgegeben.

2. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 25.04.2019 wurden die 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 29.05.2019 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 28.06.2018 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 2018-109 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 § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll 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: Bebauungsplanvorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 69412 Eberbach

Zusammenfassung und Kommentierung

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

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1: Örtliche Straßenverkehrsbehörde der vVG Eberbach-Schönbrunn, Schreiben vom 26.04.2019, eingegangen am 26.04.2019	
<p>Aktuell und nach erster Sichtung der Planunterlagen können keine verkehrlichen Aspekte erkannt werden. Sollten sich hier Änderungen ergeben ist mit der Örtlichen Straßenverkehrsbehörde Kontakt aufzunehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 2: Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 30.04.2019, eingegangen am 06.05.2019	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass die Belange des Eisenbahnbundesamtes von der Planung berührt werden. Bei der Beachtung nachfolgender Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken. Flächen einer Eisenbahn des Bundes dürfen nicht überplant werden. Um solche Flächen handelt es sich: Grundstücke die von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind</p> <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Es dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Dies ist aus den beigefügten Unterlagen nicht ersichtlich. Ergibt sich die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an der Bahnanlage nichts</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Freistellung von betroffenen städtischen Grundstücken von Bahnbetriebszwecken wird bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement beantragt.</p> <p>Der Bebauungsplan überplant lediglich die sich im städtischen Eigentum befindlichen Gleisanlagen. Wie bereits erwähnt sollen diese von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden. Weitere Änderungen an Betriebsanlagen der DB sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.</p>

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>geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Abschließend erfolgt der Hinweis, dass das Eisenbahnbundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlage (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest) prüft. Die Betreiber sind möglicherweise betroffen. Es wird daher die gebotene Beteiligung empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfindet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest wurde ebenfalls im Rahmen des Verfahrens beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert, siehe OZ 9.</p>
<p>Ordnungsziffer 3: Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 07.05.2019, eingegangen am 07.05.2019</p>	
<p>Gegen eine Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Zum derzeitigen Verfahrensstand sind keine Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 4 Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 08.05.2019, eingegangen am 13.05.2019</p>	
<p>Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes für den Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde des RNK keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 5: Deutsche Telekom Technik GmbH, Heilbronn, Schreiben vom 08.05.2019, eingegangen am 13.05.2019</p>	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet in ausreichendem Umfang Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom befinden. Diese ermöglichen auch hochbitratige Anschlüsse bereitstellen zu können. Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während etwaiger Baumaßnahmen, gewährleistet bleiben.</p>	<p>Die Hinweise auf bestehende Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen und muss im Rahmen von etwaigen Baumaßnahmen beachtet werden.</p>
<p>Ordnungsziffer 6: Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 15.05.2019, eingegangen am 16.05.2019</p>	
<p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind in dem Bereich nicht geplant.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis, dass im Planbereich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH verlegt sind. Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten. Sollten Änderungen am Bestandsnetz erforder-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

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>lich werden, wird um schnellstmögliche Kontaktaufnahme gebeten.</p>	
<p>Ordnungsziffer 7: Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, E-Mail vom 21.05.2019, eingegangen am 21.05.2019</p>	
<p>Seitens der Raumordnungsbehörde werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Die Festsetzungen für die beiden Sondergebiete „Verbrauchermarkt“ sind hinsichtlich der Zweckbestimmung (Hauptsortiment) noch zu konkretisieren. Es wird empfohlen, den Zusatz „Hauptsortiment Lebensmittel“ aufzunehmen.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist noch darauf einzugehen, inwiefern bei den vorgesehenen Erweiterungen der beiden Lebensmittelmärkte die raumordnerischen Regelungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) zu Einzelhandelsgroßprojekten eingehalten werden. Von besonderer Bedeutung ist die Frage hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des zentralörtlichen Standortbereiches bzw. verbrauchernahen Versorgung der Stadt Eberbach und in Gemeinden, die im Einzugsgebiet der Vorhaben liegen.</p>	<p>Der Zusatz wird in die Planung übernommen, die Zweckbestimmung ist mit entsprechender Begründung zu konkretisieren.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Offenlage des Planentwurfes ausführlich in der Begründung erläutert.</p>
<p>Ordnungsziffer 8: Rhein-Neckar-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 24.05.2019, eingegangen am 24.05.2019</p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass anhand der vorliegenden Planunterlagen keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann. Diese kann erst mit Vorliegen des Umweltberichts gemacht werden.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind Schutzgebiete oder geschützte Biotop nicht berührt. Weitere Bereiche des Plangebietes sind anthropogen überformt (versiegelte Flächen, Gebäude, Bahnlinien etc.). Relativ wenige Bereiche weisen eine hohe ökologische Wertigkeit auf.</p> <p>Allerdings sind aufgrund der Lage des Plangebietes, direkt am FFH-Gebiet „Odenwald Eberbach“ potenzielle Beeinträchtigungen über eine Natura 2000 Vorprüfung zu klären.</p> <p>Randlich an das Plangebiet grenzt weiterhin das gesetzlich geschützte Biotop „Schwarzerlen-Auwald an der Itter bei Eberbach“ an. Mit Umsetzung der Planung dürfen keine Eingriffe in das geschützte Biotop vorgenommen werden. Ggf. sind ausreichende Abstände (mindestens 10 m) und oder Schutzvorkehrungen zu treffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorprüfung erfolgt durch das Umweltamt der Stadt Eberbach. Das Ergebnis der Prüfung fließt dann in die weiteren Planungen ein und wird im Rahmen der Offenlage an die Behörde weitergeleitet.</p> <p>Die Planung sieht einen Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop nicht vor.</p>

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>Der Einschätzung der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung kann im Wesentlichen gefolgt werden:</p> <p>Bei Eingriffen in potenzielle Reptilienhabitats sind spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Zaun- und Mauereidechsen, Schling- und Äskulapnattern durchzuführen.</p> <p>Bei Eingriffen in den Gehölz- und Gebäudebestand sind spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchungen für Brutvögel und Fledermäuse zwingend notwendig. Die Beschränkung der Eingriffszeiten in den Baum und Gebäudebestand ist einzuhalten.</p> <p>Sofern Eingriffe oder Beeinträchtigungen von Gewässern geplant sind, sind gewässerfaunistische Untersuchungen notwendig. Bei einem Verdacht des Vorkommens von Bibern empfiehlt es sich, zur weiteren Vorgehensweise Rücksprache mit dem Biberbeauftragten zu halten. Es wird auch darauf hingewiesen, dass im Sinne der Eingriffsregelung bedeutende Vorkommen besonders geschützter Arten berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Der Vorentwurf erlaubt allerdings keine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untersuchungen müssten bei Vorlage eines konkreten Bauvorhabens geprüft werden.</p> <p>Die Untersuchungen müssten bei Vorlage eines konkreten Bauvorhabens geprüft werden.</p> <p>Die Untersuchungen müssten bei Vorlage eines konkreten Bauvorhabens geprüft werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 9: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest, Schreiben vom 28.05.2019, eingegangen am 31.05.2019</p>	
<p>Gegen eine Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt.</p> <p>Bei weiteren Verfahrensablauf sind jedoch folgende Belange zu beachten:</p> <p>Fachbereich LST/TK: Es dürfen am Bahnübergang 1 Eberbach Änderungen im Bereich der Zu- und Abfahrten nur mit Genehmigung der DB Netz AG geplant und vorgenommen werden. Eine eventuell notwendige Anpassung des Bahnüberganges ist vom Verursacher zu finanzieren.</p> <p>An der Plangebietsgrenze befindet sich eine Kabeltrasse mit Kabelkanal die unbedingt geschützt werden muss. Einem Bauvorhaben kann zugestimmt werden, wenn versichert werden kann, dass dem Kabelkanal und die darin befindlichen Kabel unversehrt bleiben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen im Bereich der Zu- und Abfahrten am Bahnübergang 1 geplant. Anpassungen des Bahnüberganges sind nicht vorgesehen.</p> <p>Der genannte Kabelkanal befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Sachverhalt wäre bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen in diesem Bereich zu prüfen und zu beachten.</p>

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>Fachb. DB Kommunikationstechnik GmbH: An der Bahnstrecke befindet sich ein U-Kanal mit Fernmeldekabeln der DB Netz AG. Der Grenzabstand von > 2 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein. Fernmeldekabel dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung zugänglich sein. Um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, ist in der Grundlagenermittlung/Vorplanung der Baumaßnahme, welche die Bahngrenze mit einem Abstand < 2 m tangiert, eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB notwendig.</p> <p>Immissionen: Es erfolgt der Hinweis, dass es im Nahbereich der Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen. Spätere Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände sind ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer vorzulegen.</p> <p>Es wird um Mitteilung des Abwägungsergebnisses sowie um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.</p>	<p>Der genannte Kabelkanal befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Sachverhalt wäre bei der Planung und Ausführung einer tatsächlichen Baumaßnahme in diesem Bereich zu prüfen und zu beachten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Zur Offenlage wird eine schalltechnische Untersuchung zum Plangebiet vorgelegt. Notwendige Maßnahmen sind bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Im Rahmen des zweiten Verfahrensschrittes zur Offenlage erhalten alle Beteiligten das Abwägungsergebnis zur Kenntnisnahme.</p>
<p>Ordnungsziffer 10: Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 15.05.2019, eingegangen am 24.05.2019</p>	
<p>Aus den vorgelegten Unterlagen ist kein Grund für eine Ablehnung durch das Gesundheitsamt zu entnehmen. Sofern Lärmwerte festgestellt werden, die als gesundheitseinschränkend bzw. gesundheitsschädigend gewertet werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen für die Anwohner zu prüfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Zur Prüfung siehe OZ 9.</p>
<p>Ordnungsziffer 11: Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 16.05.2019, eingegangen am 24.05.2019</p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass die geplanten Sondergebiete im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und nicht als Sonderbauflächen dargestellt sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1, i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgen. Damit soll der Flächennutzungsplan an die tatsächliche Planung angepasst werden.</p>

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 69412 Eberbach

6

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>Im weiteren Verfahren sind die schriftlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht etc. vorzulegen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt der Plan sowie die Textteile in jeweils 2-facher Fertigung vorzulegen.</p>	<p>Bis zur Durchführung der Offenlage sind die entsprechenden Unterlagen gefertigt und werden an die Beteiligten am Verfahren weitergeleitet.</p> <p>Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes sowie die Nachweise seiner Rechtskraft.</p>
<p>Ordnungsziffer 12: Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 22.05.2019, eingegangen am 27.05.2019</p>	
<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</p> <p>Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie 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. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW abrufbar. Direktauskünfte erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</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 Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</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>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</p> <p>Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine Bedenken, soweit die folgenden Hinweise und Nebenbestimmungen beachtet werden:</p>	

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 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>Abwasser Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicher zu stellen.</p> <p>Fremdwasser darf nicht der Kläranlage zugeführt werden. Dieses ist getrennt abzuleiten.</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>Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird empfohlen, als Material zur Dacheindeckung Kupfer, Zink und Blei auszuschließen, es sei denn, diese Werkstoffe sind dauerhaft beschichtet.</p> <p>Die Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in die Itter aus Gewerbegebieten und von gewerblich genutzten Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist mit den entsprechenden Planunterlagen und Nachweisen rechtzeitig vor Erschließungsbeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen.</p>	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das Herstellen ordnungsgemäßer Anschlüsse an das städtische Kanalnetz.</p> <p>Für die an das öffentliche Gewässer angrenzenden Grundstücke 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>Gewässeraufsicht</p> <p>Es erfolgt der Hinweis auf die Hochwassergefahrenkarten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ 100. Des weiteren wird das gesamte Gebiet bei HQ extrem überflutet.</p> <p>Aus Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen eine Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 4 WG die Errichtung oder die Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Die zuständige Behörde kann nach § 78 Abs. 5 WG eine Ausnahmegenehmigung für</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.</p>

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>die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen erteilen, wenn im Einzelfall das Vorhaben:</p> <p>Die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,</p> <p>den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert</p> <p>den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt oder</p> <p>das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Der erforderliche Retentionsausgleich ist bei der Beantragung der Einzelbauvorhaben an die genehmigte Behörde vorzulegen.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen an der Itter und am Kraftwerkskanal ist betroffen. Nach § 29 WHG und § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen im Innenbereich von 5 m Breite von jeglicher Art der Bebauung, die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen sowie von Auffüllungen verboten.</p> <p>Folgende Hinweise sind zu beachten:</p> <p>Nach § 78 Abs. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.</p> <p>Da das Plangebiet bei einem HQ extrem überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78 b Abs. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten sichern.</p> <p>Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ extrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p>	<p>Aufgrund der örtlichen Situation ist die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens entlang des Itterkanals nicht möglich. Entlang der Itter, Bereich Untere Talstraße/Wilhelm Bloss Straße ist ein ca. 4 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollen in die schriftlichen Festsetzungen übernommen werden.</p>
<p>Altlasten/Bodenschutz</p> <p>Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

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>Im Geltungsbereich sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster folgende altlastverdächtige Flächen verzeichnet:</p> <p>Objekt-Nr. 05816-000 Objekt-Nr. 03993-000 Objekt-Nr. 08018-000 Objekt-Nr. 07025-000 Objekt-Nr. 04019-000 Objekt-Nr. 05814-000</p> <p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:</p> <p>Falls auf der Teilfläche der Objekt-Nr. 05814-000 eine Umnutzung stattfinden soll, ist ein Fachgutachter im Bereich Altlasten in die Planungsphase einzubinden, der entsprechend der Umnutzungen, die weiteren notwendigen Untersuchungen plant und entsprechende Vorschläge zur baubegleitenden Maßnahme aufzeigt. Die Planung und die daraus resultierende Umsetzung muss mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.</p> <p>Falls im Bereich der Objekt-Nr. 05816-000 eine Umnutzung geplant wird, ist der Wirkungspfad Boden-Mensch neu zu bewerten. Es ist ein Fachgutachter einzubinden, der entsprechend der Umnutzung die weiteren notwendigen Untersuchungen plant und Vorschläge zu eventuell notwendigen Sicherungsmaßnahmen unterbreitet, die dann mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Gesundheitsamt abgestimmt werden müssen.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis, dass anfallendes Erdmaterial im Zuge von Erdarbeiten schadstoffbelastet sein kann. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.</p>	<p>Die Altstandorte werden ergänzend im Planentwurf gekennzeichnet.</p> <p>Die derzeitige Nutzung des Grundstücks Flst.-Nr. 6524/24 der Gemarkung Eberbach wurde mit Baugenehmigung vom 06.09.1985 baurechtlich genehmigt. An der gewerblichen Nutzung wird weiterhin festgehalten. Es erfolgt lediglich die Korrektur der Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO als SO-Gebiet für einen Verbrauchermarkt.</p> <p>Die derzeitige Nutzung des Grundstücks Flst.-Nr. 6540 der Gemarkung Eberbach wurde mit Baugenehmigung vom 06.09.1985 baurechtlich genehmigt. An der gewerblichen Nutzung wird weiterhin festgehalten. Es erfolgt lediglich die Korrektur der Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO als SO-Gebiet für einen Verbrauchermarkt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sollen in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p>
<p>Ordnungsziffer 13: IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 29.05.2019, eingegangen am 29.05.2019</p>	
<p>Die IHK unterstützt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, zur Ausweisung und planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbeflächen sowie des Sondergebiets Einzelhandel an einem dafür vorgesehenen Standort. Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Entwicklung. Die Stadt Eberbach sollte daher auch in Zukunft in der Lage sein, bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Zudem sollten für potenzielle Neuan-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

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>siedlungen geeignete Reserveflächen vorgehalten werden.</p> <p>Im Hinblick auf die in den Sondergebieten ange-dachte Erweiterung der Verkaufsflächen auf bis zu 1.200 m² weist die IHK darauf hin, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt / den zentralen Versorgungsbereich ergeben dürfen und die raumordnerischen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung grundsätzlich einzuhalten sind. Eine Verkaufsfläche von mehr als 1.200 m² wird in diesem Bereich als nicht angemessen erachtet.</p>	<p>Die Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan bis zu max. 1.200 m² festgesetzt.</p> <p>Bei der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar wird der Bereich des Bebauungsplanes hinsichtlich der dortigen Einzelhandelsstruktur als „Ergänzungsstandort für Einzelhandels-großprojekte“ ausgewiesen.</p> <p>Die Festsetzung zu Verkaufsflächenausweisung folgt dem im Jahr 2011 erstellten Entwicklungskonzept „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“. In diesem wird für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf ein überwiegend kurzfristiger weiterer Bedarf von 1.300-1.500 m² ermittelt. Darüber hinaus wird im Bereich der Warengruppen Bücher, BBS, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe und Sportartikel ein mittelfristiger Bedarf von 1.200-1.600 m² ermittelt.</p> <p>Die städtebauliche Konzeption sieht nunmehr eine Anhebung der Verkaufsflächen im Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die im Plangebiet liegenden Verbrauchermärkte von ca. 1.000 m² auf 1.200 m² vor. Weiterhin soll an anderen Standorten in Eberbach die Anhebung der Verkaufsfläche um weitere 200 m² zugebilligt werden. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr. 108 „Pleutersbacher Straße“ in Neckarwimmersbach eine Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt mit 800 m² festgesetzt worden.</p> <p>Das im Entwicklungskonzept „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ Märkte ermittelte Flächenpotential wird deshalb seit dem Jahr 2011 konsequent in Planungen umgesetzt, sodass sich keine raumordnerischen Belange berührt zeigen.</p> <p>Deshalb sollen die Flächen der vorh. Verbrauchermärkte im Plangebiet für den großflächigen Einzelhandel als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden,</p> <p>Weitere Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen gemäß dem Regionalplan nicht in dem Plangebiet, sondern gemäß den regionalplanerischen Zielsetzungen nur im hierfür ausgewiesenen zentralörtlichen Standortbereich der Innenstadt von Eberbach zugelassen werden. Dies zeigt die vorausschauende planerische Umsetzung der Raumordnungsziele, um weiteren Flächenverbrauch zu minimieren und insgesamt bestehende Standorte zu sichern und zu stär-</p>

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>Im Nutzungskatalog von Gewerbe- und Mischgebieten (§ 6 und § 8 BauNVO) werden Einzelhandelsbetriebe zwar nicht ausdrücklich erwähnt, als Gewerbebetriebe wären sie jedoch allgemein zulässig. Einschränkungen unterliegen Einzelhandelsnutzungen an diesen Standorten nur insoweit, dass dort keine Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren angesiedelt werden können, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind. Vor dem Hintergrund des ungebrochenen Trends zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Mischgebieten besteht erhöhter Bedarf zu Steuerung des Einzelhandels. Wird von den Möglichkeiten einer planerischen Steuerung kein Gebrauch gemacht, lässt sich eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten zumeist nicht verhindern. Die IHK Rhein-Neckar unterstützt aus diesen Gründen den Ausschluss von Einzelhandel mit nah- und zentrenrelevanten Sortiment in Gewerbe- und Mischgebieten.</p>	<p>ken.</p> <p>Der Anregung, in Gewerbe- und Mischgebieten den Ausschluss von Einzelhandel mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten vorzusehen, wird gefolgt.</p> <p>Dies auch vor dem Hintergrund der geringen Flächenverfügbarkeit von gewerblich nutzbaren Grundstücken auf der Gemarkung Eberbach.</p> <p>Ein Gesamtgewerbeflächenregister als Steuerungsinstrument für die Ansiedlung und Entwicklungsplanung von Gewerbebetrieben wurde erstellt, siehe hierzu Informationsvorlage Nr. 2019-113.</p>
<p>Ordnungsziffer 14: Rhein-Neckar-Kreis, Eigenbetrieb Bau- und Vermögen, Schreiben vom 23.05.2019, eingegangen am 31.05.2019</p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis, dass der Standort auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6524/12 der Gemarkung Eberbach beibehalten werden soll, teilsaniert und funktional neu organisiert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 15: Naturschutzbund Deutschland, Gruppe Eberbach, Schreiben vom 28.05.2019, eingegangen am 03.06.2019</p>	
<p>Es erfolgt der Hinweis auf die das Plangebiet durchlaufende Itter als Teil des FFH Gebietes „Odenwald Eberbach“ und das geschützte Biotop „Schwarzerlen-Auwald an der Itter bei Eberbach“ stehen unter besonderem Schutz. Dies sollte im Bebauungsplan entsprechend beachtet werden.</p> <p>Die Itter ist Programmgewässer im Gewässerentwicklungsplan, der vorhandene Strukturdefizite beseitigen soll. Dazu gehören im Bachlauf der Itter mehrere Sohlabstürze. Im Bereich des Bebauungsplanes sind es drei. Zur Verbesserung der Gewässerstruktur schlagen wir die Beseitigung dieser Abstürze als Ausgleichsmaßnahme vor. Für weitere Ausgleichsmaßnahmen bietet sich der Grünstreifen zwischen der Unteren Talstraße und der Itter an. Eine Aufwertung durch die Entwicklung eines Blühstreifens wäre sinnvoll. Dies könnte z. B. im Rahmen der Aktion „Blühender Naturpark“ des Natur-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, siehe OZ 8.</p> <p>Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Verfahrens und der Aufstellung eines Umweltberichtes geprüft.</p>

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 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
parks Neckartal-Odenwald durchgeführt werden.	
Ordnungsziffer 16: Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 27.05.2019, eingegangen am 03.06.2019	
<p>Gegen die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ordnungsziffer 17: Stadt Eberbach, Tiefbauabteilung, Schreiben vom 29.05.2019, eingegangen am 29.05.2019	
<p>Abwasseranlagen: Es erfolgt der Hinweis, dass sich im Geltungsbereich zahlreiche öffentliche Abwasseranlagen befinden.</p> <p>Verkehrsanlagen: Es erfolgt der Hinweis, dass im Geltungsbereich zahlreiche öffentliche Verkehrsflächen liegen. Es sollte daher überprüft werden, ob im Bebauungsplan Sichtwinkelflächen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Im Bereich der Unteren Talstraße wird empfohlen, die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche zu optimieren. Das Verkehrsgrün im Bereich des Knotenpunktes Neuer Weg Nord/Untere Talstraße könnte dem Flst.-Nr. 6540 der Gemarkung Eberbach zugeschlagen werden. Die Verkehrsfläche im Bereich der Flst.-Nrn. 6540/4 und 6540/6 der Gemarkung Eberbach sind sehr großzügig gestaltet. Eine Optimierung könnte Raum für Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücksflächen schaffen.</p> <p>Kommunales Starkregenrisikomanagement Es erfolgt der Hinweis auf das Handlungskonzept für die Stadt Eberbach. Das Konzept ist in die Maßnahmenbereiche Informationsvorsorge, kommunale Flächenvorsorge, Krisenmanagement und kommunale Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen untergliedert. Im Rahmen des Verfahrens sollten die Belange der kommunalen Flächenvorsorge geprüft werden. Diese beinhalten die Überflutungsvorsorge in der Bauleitplanung. Im Bebauungsplan können bauliche Vorkehrungen zur Minimierung von Risiken durch Starkregen oder das Freihalten von Flächen festgesetzt werden.</p> <p>Der Geltungsbereich ist von Starkregen betroffen. Das Risikomanagement enthält Maßnahmenvorschläge wie beispielsweise Nutzung von Freiflächen als Notretentionsraum, Bau von Rigolentunneln als</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Derzeit verlaufen keine öffentlichen Abwasseranlagen auf privaten Grundstücken, welche im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu sichern wären.</p> <p>Die Hinweise zu den Verkehrsanlagen sollen im Rahmen zur Ausarbeitung des Entwurfes für die Offenlage überprüft und ggf. in den Planentwurf eingearbeitet werden.</p> <p>Die Hinweise zu der Straßenverkehrsfläche soll im Rahmen zur Ausarbeitung des Entwurfes für die Offenlage überprüft und ggf. in den Planentwurf eingearbeitet werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Offenlage sollen der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes sowie die Begründung ergänzt und Festsetzungen mit Hinweisen zur kommunalen Flächenvorsorge gegeben werden.</p> <p>Insbesondere soll untersucht werden, ob an den im Konzept dargestellten Tiefpunkten entsprechende Leitungsrechte über die Privatgrundstücke festgesetzt werden können.</p>

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 69412 Eberbach

13

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>Retentionsraum und der Bau einer Ableitung an der tiefsten Stelle des Bereichs zwischen Untere Talstraße/Neuer Weg Nord und auf dem großen Parkplatz bei den Supermärkten. Es wird gebeten, im Rahmen des Bebauungsplanes zu prüfen, welche Maßnahmen berücksichtigt werden können. Es sollten z. B. für die vorgesehenen Ableitungen entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt Eberbach in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.</p>	

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 – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel lag in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 29.05.2019 im Rathaus der Stadt Eberbach aus.	
Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:	
Ordnungsziffer 1: Schreiben vom 21.05.2019, eingegangen am 24.05.2019	
<p>Der Pächter des Grundstücks Flst.-Nr. 6524/24 der Gemarkung Eberbach bittet nachfolgende Punkte bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zu beachten:</p> <p>Es wird angeregt, im nördlichen Grundstücksbereich den straßenseitigen Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie von 3 m auf 1,50 m zu reduzieren.</p> <p>Mit der abweichenden Bauweise besteht Einverständnis, sofern diese Gebäude mit bis zu 90 m Länge und einem Grenzanbau an die nördliche Grenze zulässt.</p> <p>Beim Maß der baulichen Nutzung genügt die Grundflächenzahl von 0,7 für das Gebäude. Für die Stellplatzanlage sollte jedoch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze mit ihren Einfahrten auf 0,9 erhöht werden.</p> <p>Die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200 m² widerspricht der ebenfalls mit offen gelegten Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der im Verfahrensgebiet betroffenen Grundstückseigentümer eingegangenen Stellungnahmen vom 02.11.2017. Dort war noch von 1.400 m² Verkaufsfläche die Rede.</p> <p>Auch wenn der Eigentümer weiterhin an einer Verkaufsfläche von 1.400 m² interessiert ist, kann eine Beschränkung auf 1.200 m² hingenommen werden, sofern die Obergrenze auch für die weiteren Märkte im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht überschritten wird.</p> <p>Soweit es seitens der städtischen Gremien zum Schutz des kleinteiligen innerstädtischen Einzelhandels für erforderlich erachtet werden sollte,</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt, in dem der nach § 5 Abs. 7 der LBO B.-W. gesetzliche Mindestabstand von 2,50 m der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie festgelegt wird. Der Forderung wird auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation des direkt angrenzenden bebauten Umfeldes nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. In den schriftlichen Festsetzungen soll die offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von bis max. 90 m Länge festgesetzt werden. Die im Vorentwurf dargestellten Regelungen erlauben die angesprochene Grenzbebauung.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. In den schriftlichen Festsetzungen soll eine zulässige Überschreitung der GRZ bei Anrechnung der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,9 zugelassen werden. Dies entspricht den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 98 „Bruch“.</p> <p>Der Anregung zur Anhebung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² wird nicht gefolgt, sh. OZ 13, Teil A.</p> <p>Die Ausweisung einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² gilt für die beiden Sondergebietsflächen im Plangebiet gleichlautend. Das Entwicklungskonzept „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ ist zu beachten.</p> <p>Im Rahmen der Festsetzung bezüglich der Sortimente in den schriftlichen Festsetzungen sollen diesbezüglich Aussagen zu den Randsortimenten,</p>

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>könnte sich der Eigentümer vorstellen, die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht zugleich nahversorgungsrelevant sind sowie für nicht zentrenrelevante Sortimente auf den bisherigen Bestand von ca. 295 m² einzufrieren.</p>	<p>die ggf. auch zentrenrelevant sein können, getroffen werden.</p>
<p>Ordnungsziffer 2: Schreiben vom 14.05.2019, eingegangen am 17.05.2019 sowie Schreiben vom 29.05.2019, eingegangen am 31.05.2019</p>	
<p>Der Grundstückseigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 6540 der Gemarkung Eberbach bittet nachfolgende Punkte bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zu beachten:</p> <p>Um die Zielverkaufsfläche von 1.200 m² auf dem Bestandsgrundstück erreichen zu können, muss das Gebäude um 90 Grad gedreht werden.</p> <p>Es wird angeregt, die gesetzliche Abstandsfläche von 2,50 m zu den Nachbargrundstücken Flst.-Nrn. 6524/15, 6524/16 und 6524/26 der Gemarkung Eberbach zu reduzieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt, in dem der nach § 5 Abs. 7 der LBO B.-W. gesetzliche Mindestabstand von 2,50 m der Baugrenze von der Unteren Talstraße bis zum Neuen Weg Nord zu der Grundstücksgrenze der Nachbargrundstücke Flst.-Nrn. 6524/15, 6524/16 und 6524/26 festgelegt wird. Dies auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation des direkt angrenzenden bebauten Umfeldes, die gleichfalls eine grenznahe Bebauung aufweisen.</p>

Eberbach, den 22.08.2019



Stadt Eberbach

**Bebauungsplan Nr. 23
"Neuer Weg"**

**5. Änderung
Teilgebiet "Einzelhandel"**

03.04.2017

Maßstab = 1:1000

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

07.05.2018
21.01.2019



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23, S. 612), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

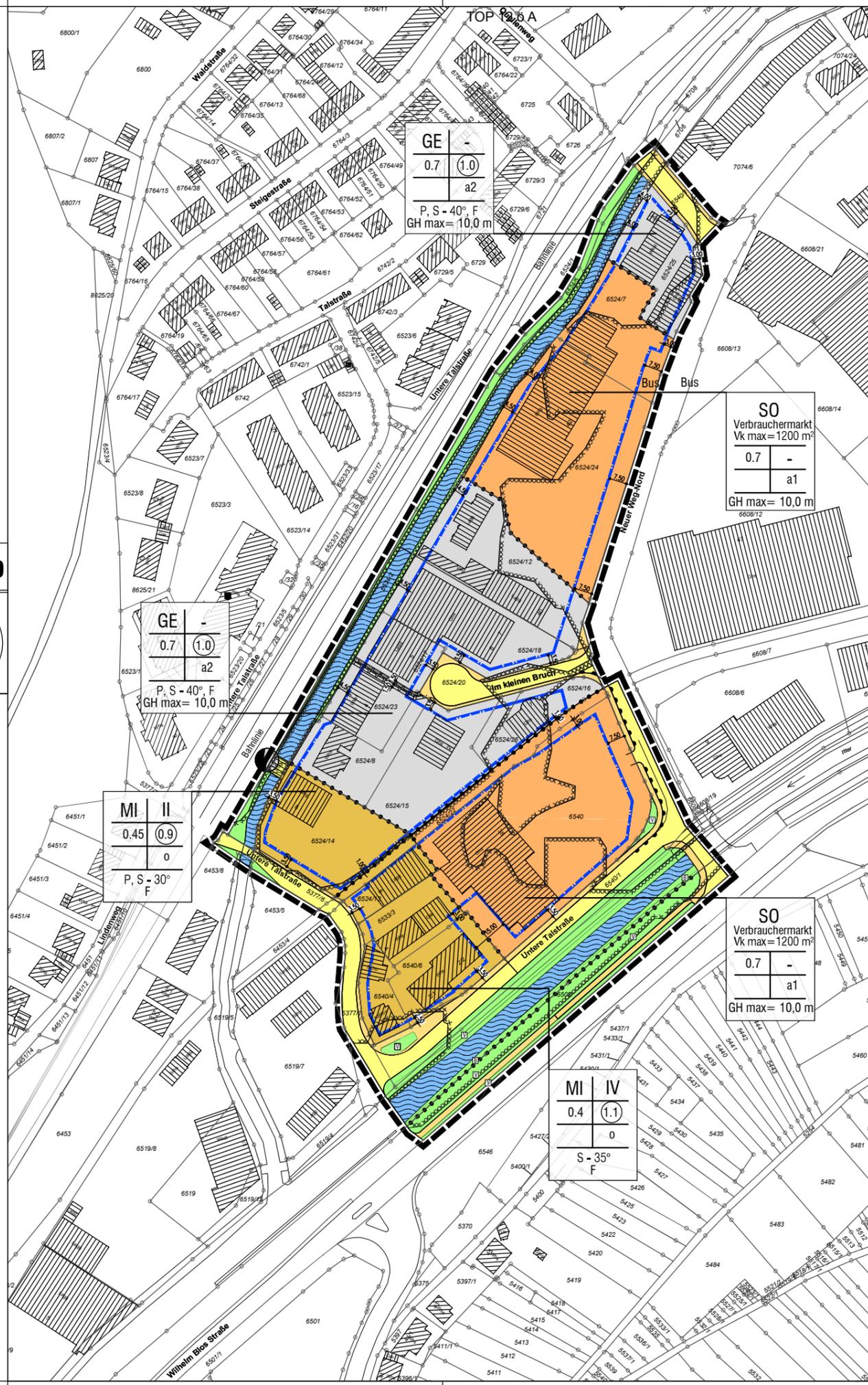
A. Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen und am dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am
 - II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am
 - III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat der Gemeinderat am die Bebauungsplan-Änderung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - IV. Die Bebauungsplan-Änderung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - V. Die Bebauungsplan-Änderung, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Eberbach den,
-
Peter Reichert, Bürgermeister
- VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 1.2. Mischgebiet (§ 1 (1) 2. BauNVO)
- 1.2.1. **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.3. Gewerbegebiet (§ 1 (1) 3. BauNVO)
- 1.3.1. **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.4. Sondergebiet (§ 1 (1) 4. BauNVO)
- 1.4.1. **SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 2.1. z.B. 0.45 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. z.B. 0.9 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. II/IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. GH max maximal zulässige Gebäudehöhe
- 2.5. S Satteldach und versetztes Pultdach (Versatz max. 1.50 m), Gradangaben in A.T.
- 2.6. F Flachdach
- 2.7. P Pultdach
- 2.8. Vk max maximale Verkaufsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 3.1. o offene Bauweise, (§ 22 (3) BauNVO)
- 3.2. a abweichende Bauweise, siehe schriftliche Festsetzungen
- 3.3. — Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 4.1. Straßenverkehrsfläche
- 4.2. Straßenbegrenzungslinie
- 4.3. **VI** Verkehrsgrün
- 4.4. Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 4.4.1. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

- 5.1. Fläche für Versorgungsanlage
- 5.1.1. Trafostation

6. Flächen für Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

- 6.1. unterirdische Stromleitung

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

- 7.1. Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgung

8. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)

- 8.1. Itter, Kanal
- 8.2. Grünflächen als Bestandteil der Wasserflächen (Böschungen)

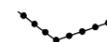
9. Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) 1. und (6a) BauGB)

- 9.1. hier: Abgrenzung der Überflutungsflächen bei einem HQ100 Ereignis gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



11. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)



Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2019-223

Datum: 28.08.2019

Beschlussvorlage

Annahme einer Schenkung: Übernahme einer Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 41 der Gemarkung Rockenau, Rockenauer Straße

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Ortschaftsrat Rockenau	23.09.2019	öffentlich
Gemeinderat	26.09.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

Die Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 41 der Gemarkung Rockenau (sh. beigefügter Lageplan, Anlage 1), Rockenauer Straße mit ca. 97 m² wird als Schenkung angenommen.

Sachverhalt / Begründung:

Nach den Vorgaben des Gemeinderates wurde für den Ortsteil Rockenau ein sogenanntes Maßnahmenkonzept für ELR (Entwicklung ländlicher Raum) Projekte ausgearbeitet. Das Gebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 41 der Gemarkung Rockenau steht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie, die Eingangstreppe ragt in den vorhandenen Gehweg hinein (sh. Anlage 2).

Maßnahmenziel wäre es, das seit Jahren leer stehende Gebäude abzureißen und dort nach Freilegung öffentliche Stellplätze herzustellen.

Nach entsprechender Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern sind diese bereit, eine Teilfläche der Stadt Eberbach zu schenken. Die weiteren Folgekosten gehen zu Lasten der Stadt und sollen als ELR-Antrag im nächsten Jahr beim Regierungspräsidium Karlsruhe angemeldet werden.

Die Maßnahme in der Ortsmitte von Rockenau ist als sinnvolle Dorfentwicklung möglich. Entsprechend soll die Schenkung mit Beschluss des Gemeinderates angenommen werden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n: 1-2

Gelb: Gebäudeabbruch
 Rot: Grundstücksneubildung
 Grün: Fläche soll Grundstück Flst.-Nr. 37/3 zugeschlagen werden
 Blau: Fläche soll Grundstück Flst.-Nr. 67/10 zugeschlagen werden



Stadt Eberbach

Maßstab: 1:500
 Bearbeiter: Stadtbauamt
 Datum: 15.05.2019

Auszug aus der
 Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

Anlage 1

Anlage 2



Fachamt: Stadtwerke

Vorlage-Nr.: 2019-222

Datum: 27.08.2019

Beschlussvorlage

Jahresabschluss 2018 der Stadtwerke Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Werksausschuss	12.09.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.09.2019	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 + 218.980,56 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 2019 wird, vorbehaltlich einer terminlichen Übereinstimmung, von der WIBERA Wirtschaftsberatung AG durchgeführt.

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 2018 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. Der Erfolg des Unternehmens wird durch hohe Akzeptanz des gesamten Produktportfolios in Eberbach und der Region erzielt.

Die Stadtwerke Eberbach erwirtschafteten erstmals seit der Liberalisierung der Energiemärkte im gesamten zurückliegenden Mittelfristzeitraum (2014 – 2018) jährliche Gewinne von durchschnittlich 285 T€ pro Jahr.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen und hart umkämpfter Märkte wurde im Berichtsjahr ein Gewinn in Höhe von 219 T€ erzielt. Die Stadtwerke Eberbach haben ihren geplanten Gewinn von 205 T€ damit leicht übertroffen und konnten sich im Vergleich zu den Gewinneinbrüchen anderer lokaler Versorger hervorragend behaupten.

2. Der Plan/Ist-Vergleich 2018 der Geschäftsfelder stellt sich wie folgt dar:

T€	Ist	Plan
Strom	902	915
Gas	669	722
Wasser	108	107
Dienstleistungen (inkl. Wärme)	-95	-80
Verkehr	-488	-570
Hafen und Fähre	-16	-47
Bäder	-861	-842
Gewinn	219	205

Im Berichtsjahr wurde eine Gebührenaussgleichsrückstellung in dem Geschäftsfeld Wasser von insgesamt 200 T€ gebildet, da aufgrund der Systematik der Wasserpreiskalkulation mit einer Durchschnittskostenbetrachtung über 5 Jahre im Jahr 2018 und nicht in geplantem Umfang realisierter Investitionen zwangsläufig hohe Gewinne erwirtschaftet wurden. Diese Gewinne wurden über eine Wassergebührenrückstellung gesichert.

Im Berichtsjahr wurde Gewerbesteuer in Höhe von 54.999,00 Euro gezahlt. Diese wird ab dem Jahr 2018 verursachungsgerecht nur in die Gewinnsparten geschlüsselt.

3. Wesentliche Kennzahlen im 6-Jahresvergleich

Insgesamt haben sich die ausgewiesenen Kennzahlen im 6-Jahreszeitraum deutlich verbessert. Die Sanierung der Stadtwerke Eberbach befindet sich damit weiterhin auf einem guten Weg.

Es ist notwendig jetzt die Entscheidungen zu treffen, damit die Stadtwerke Eberbach auch weiterhin nachhaltig erfolgreich sein können.

3.1 Jahresergebnisse



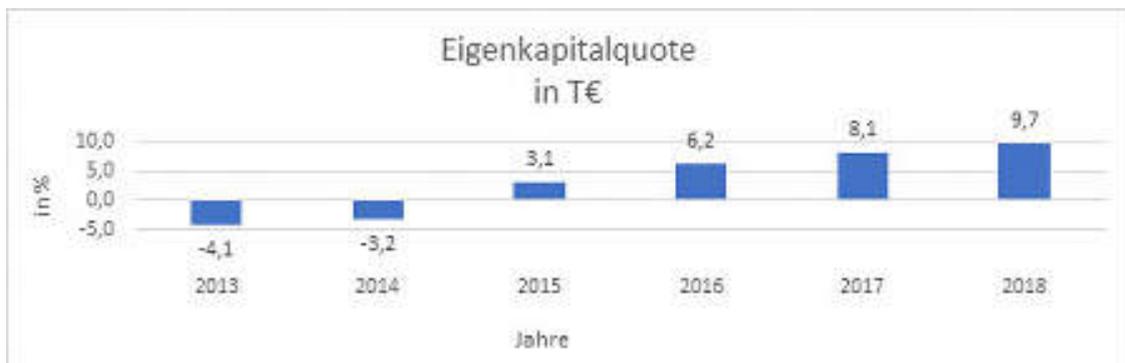
3.2 Bilanzsumme



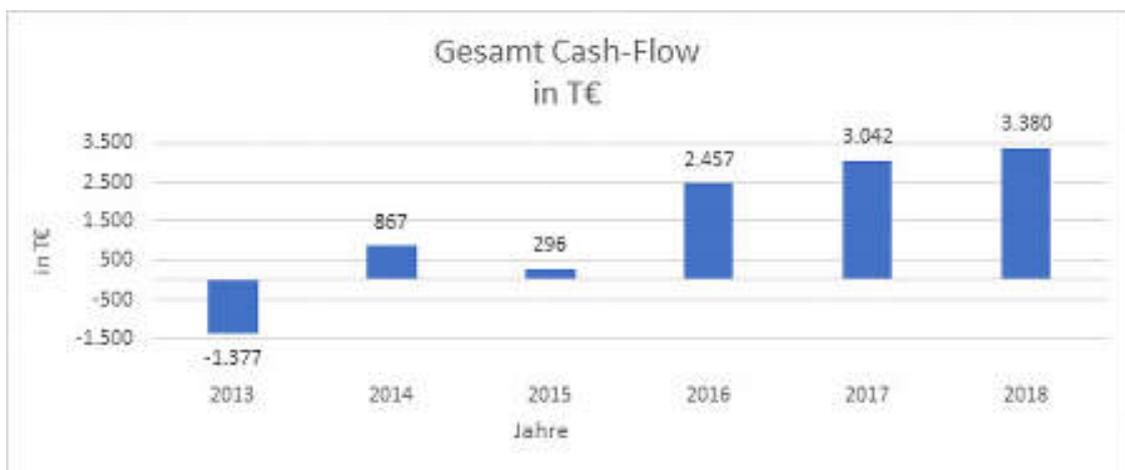
3.3 Eigenkapital



3.4 Eigenkapitalquote



3.5 Gesamt Cash-Flow



3.6 Kreditverbindlichkeiten



4. Auszuweisende Kennzahlen gem. Eigenbetriebsgesetz und Eigenbetriebsverordnung

4.1.) Bilanzsumme: 23.142 T€

davon entfallen

Aktiv		Passiv	
	in T€		in T€
Anlagevermögen	16.520	Eigenkapital	2.246
Umlaufvermögen	6.011	empfangene Ertragszuschüsse	2.023
		Rückstellungen	1.692
		Verbindlichkeiten	17.100

4.2.) Jahresgewinn

Summe der Erträge (inkl. Lieferung an Betriebszweige)	16.745 T€
Summe der Aufwendungen (inkl. Lieferung an Betriebszweige)	16.481 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 2018 wird im Werksausschuss vorgestellt.
6. Der Jahresabschluss 2018 wird dem Werksausschuss in der Sitzung am 12.09.2019 und dem Gemeinderat am 26.09.2019 zur Kenntnis gebracht.

Nach beendeter Prüfungshandlung der Tätigkeitsabschlüsse durch die WIBERA Wirtschaftsberatung AG wird der gesamte Prüfungsbericht 2018 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.: 2019-231

Datum: 02.09.2019

Beschlussvorlage

Errichtung einer neuen Mittelspannungskabelstrecke (20 kV) zwischen den Stationen Kläranlage - Ronald Schmitt

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Werksausschuss	12.09.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.09.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Die Fa. Heberger Hoch-, Tief- und Ingenieurbau GmbH erhält den Auftrag zur Errichtung einer neuen Mittelspannungskabelstrecke zwischen den Stationen Kläranlage - Ronald Schmitt zum Angebotspreis von 251.622,10 EUR (netto).
2. Den Mehrausgaben im Vermögensplan im Bereich Stromversorgung in Höhe von ca. 67.000,- EUR (netto) wird zugestimmt. Die Mittel werden durch Umdisposition bereitgestellt.
3. Den Gesamtkosten zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Bereich Gretengrund, Igelsbach und Fa. Roland Schmitt Design GmbH in Höhe von ca. 285.000,- EUR (netto) wird zugestimmt.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadtwerke Eberbach beabsichtigen zur Verbesserung der Versorgungssicherheit im Bereich Gretengrund, Igelsbach und Fa. Roland Schmitt Design GmbH von der Station Kläranlage zur Station Ronald Schmitt ein neues Mittelspannungskabel NA2XS(F)2Y 3 x 1 x 150 zu verlegen.

Die Länge der Gesamtmaßnahme beträgt ca. 800 m. Einhergehend mit der 20 kV- Trasse wird im gleichen Graben LWL- Leitung sowie abschnittsweise ein zusätzliches Leerrohr mit eingebracht. Das Mittelspannungskabel selbst wird weitestgehend ebenfalls in Kabelschutzrohr DN 160 oder in bereits vorhandenem Leerrohr DN 100 verlegt.

Als Vorbereitung für zukünftige Gas- und Wasserleitungen lassen die Stadtwerke Eberbach im Bereich der Querung K4115 zusätzlich zwei Leerrohre D200 mit verlegen.

Auf Seiten der Stadtwerke Eberbach wurde die Fa. HIPLAN Elektrotechnik GmbH mit der Betreuung des Projektes beauftragt.

Vergabeverfahren und Auswertung:

Gemeinsam mit der die Fa. HIPLAN Elektrotechnik GmbH wurde eine Marktsondierung durchgeführt und mögliche Lieferanten ausgewählt. Am 14.06.2019 wurden die Lastenhefte an fünf Unternehmen versandt. Als Termin für die Abgabe der Angebote wurde der 24.07.2019 bei den Stadtwerken Eberbach festgelegt.

Die Auswertung der Angebote ergab folgendes Ergebnis:

Anbieter 1	251.622,10 EUR
Anbieter 2	Absage 18.06.2019
Anbieter 3	Absage 18.07.2019
Anbieter 4	Absage 25.07.2019
Anbieter 5	Absage 25.07.2019

Die Angebotssumme enthält die Baustellensicherung, Erdarbeiten, die Oberflächenarbeiten und Unterbau sowie die allgemeinen Kabelverlegemaßnahmen und die Verlegearbeiten inklusive Prüfung der LWL- Rohre. Der Auftragnehmer stellt die Baustelleneinrichtung, ist zuständig für die Baustellensicherung und erstellt die Dokumentation zum Projekt. Das Anschließen des neuen Kabelsystems sowie das Abklemmen der Bestandskabel sind ebenfalls im Leistungsumfang des Auftragnehmers.

Zusätzlich werden für den Zweckverband Rhein-Neckar Leerrohre und LWL-Pipes von der Kläranlage bis zur Bushaltestelle Gretengrund mitverlegt. Diese Kosten sind im Angebotspreis enthalten und werden im Nachgang von den Stadtwerken Eberbach an den Zweckverband Rhein-Neckar weiterverrechnet.

Wie die Beschreibung zeigt, ist die Maßnahme nur von Fachfirmen aus dem Bereich Tiefbau/Kabelverlegung zu realisieren. Die Fa. Heberger Hoch-, Tief- und Ingenieurbau GmbH haben zur Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahme das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Die Gesamtkosten des Projektes (voraussichtlich):

Ausschreibungsergebnis	251.622,10 EUR
Ingenieurleistungen	25.400,00 EUR
Unvorhergesehenes (ca. 3 %)	8.000,00 EUR
Gesamtkosten	285.022,10 EUR

Die Position „Unvorhergesehenes“ wird mit ca. 3 % der Projektsumme angesetzt. Da es sich um ein Projekt handelt, das die Versorgungssicherheit betrifft, wird dies als angemessen betrachtet.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Plankosten im Wirtschaftsplan 2019 (Vermögensplan) für die oben beschriebene Maßnahme belaufen sich auf 218.000.- EUR (netto).

Gem. der Betriebssatzung (§ 5 Abs. 1 Nr. 16) sind Mehrausgaben im Vermögensplan für ein einzelnes Vorhaben von mehr als 25.000,- EUR (netto) vom Gemeinderat zu genehmigen. Die Kompensation erfolgt durch eine Reduzierung der Position „Grundstücke mit Bauten“.

Der angebotene Preis liegt höher als in der ursprünglichen Kostenschätzung angenommen. Dies entspricht der konjunkturellen Entwicklung bei Tiefbauleistungen.

Die tatsächliche Finanzierung wird durch die Systematik der Regulierung sichergestellt, sodass während der Nutzungsdauer ein vollständiger Return on Investment erfolgt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Fachamt: Stadtkasse

Vorlage-Nr.: 2019-214

Datum: 21.08.2019

Beschlussvorlage

Annahme von Geld- und Sachspenden

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Gemeinderat	26.09.2019	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.

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Spendenliste zur Gemeinderatsdrucksache Nr. 2019-214

Datum	Spender	Betrag	Spendensache Verwendungszweck
29.04.19	Anonymer Spender	Ca. 400,00 € Sachspende	Wappen aus Edelstahl für die Ortschaft Igelsbach
01.07.19	brands4sport GmbH 69412 Eberbach	872,46 € Sachspende	Radschienen für die Treppe an der Rockenauer Schleuse
18.07.19	Anonymer Spender	1.174,00 € Sachspende	Drahtgeflecht zur Erneuerung des Zaunes am Sportgelände in der Au
04/2019- 06/2019	Diverse Spender, möchten keine Nennung ihrer Namen	395,50 € Sachspende	Verschiedene Bücher und Medien für die Stadtbibliothek Eberbach
30.07.19	Anonymer Spender	150,00 € Geldspende	Neubau Kindergarten Regenbogen

Fachamt: Kämmerei

Vorlage-Nr.: 2019-225

Datum: 29.08.2019

Beschlussvorlage

Verlängerung des Integrationsmanagements um ein Jahr

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.09.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.09.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Das Integrationsmanagement in Eberbach wird bis zum 30.04.2021 fortgeführt. Hierfür wird ein Zuschuss beim Land Baden-Württemberg beantragt.
2. Der Gemeinderat verlängert den Dienstleistungsvertrag zur Durchführung des Integrationsmanagements mit dem Internationalen Bund Baden um 12 Monate bis zum 30.04.2021.

Sachverhalt / Begründung:

Der Gemeinderat hat am 22.03.2018 den Aufbau eines Integrationsmanagements in Eberbach beschlossen. Hierdurch sollte die soziale Betreuung der Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung ermöglicht werden. Aufgrund der sehr hohen Zahl der Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung bestand in den vergangenen 1 ½ Jahren eine starke Nachfrage nach der Flüchtlingssozialarbeit in unserer Kommune.

Die Zahl der Beratungsfälle in der Zuständigkeit des Integrationsmanagements liegt zum Stand 31.05.2019 bei insgesamt 133 Personen. Integrationspläne wurden zu diesem Zeitpunkt insgesamt 60 erstellt. Die Themenschwerpunkte umfassen u. a. die Klärung von Schriftverkehr und Dokumentenanliegen, wie Antragsverfahren (JC/BA Leistungen, Kindergeld usw.), die sprachliche sowie schulische Integration, die Berufliche Integration z. B. Anerkennung von Bildungsabschlüssen, Bewerbung um Ausbildung/Praktikum/Job, Netzwerkarbeit, sowie die Planung von Veranstaltungen.

Es ist davon auszugehen, dass auch in mittelfristiger Zukunft ein weiterhin hoher Bedarf besteht. Aus diesem Grund sollte die Verlängerung des Förderprogramms beantragt sowie das Integrationsmanagement fortgeführt werden.

Zur Durchführung des Integrationsmanagements wurden zum 01.05.2018, zunächst befristet für den Zeitraum von 24 Monaten, 1,5 Stellen geschaffen. Aufgrund der schwierigen Verfügbarkeit von Fachkräften am Arbeitsmarkt und der Dringlichkeit der Stellenbesetzung

wurde damals davon abgesehen eigenes Personal einzustellen. Die Dienstleistung wurde daher an den Internationalen Bund (IB) Baden vergeben. Beim IB handelt es sich um einen freien Träger der Jugend-, Sozial- und Bildungsarbeit mit dem die Stadt Eberbach bereits über viele Jahre hinweg auf dem Gebiet der Schulsozialarbeit sehr gut zusammenarbeitet.

Das Land Baden-Württemberg fördert das Integrationsmanagement in den Kommunen mit einer jährlichen Pauschale. Die Stadt Eberbach erhält, nach dem Zuwendungsbescheid vom 09.05.2018, eine jährliche Förderung von 96.000 €. Diese Förderung war zunächst auf zwei Jahre befristet, da das Förderprogramm ursprünglich keine längere Bezuschussung vorsah. Aktuell deckt die Förderung die anfallenden Personal- und Fortbildungskosten vollständig ab.

Am 28.08.2019 wurden die Förderrichtlinien angepasst. Somit kann die Förderung nun für ein weiteres Jahr beantragt werden. Alle bislang geförderten Kommunen erhalten über einen formlos zu stellenden Antrag diese Verlängerungsmöglichkeit.

Die Verwaltung schlägt die Verlängerung des Integrationsmanagements um ein weiteres Jahr vor. Entsprechend wäre das Vertragsverhältnis zwischen der Stadt Eberbach und dem Internationalen Bund Baden um 12 Monate zu verlängern. Die Verwaltung hat den IB bereits um Übersendung eines Vertragsentwurfs für die Änderung gebeten.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n: