



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
 Stadt Eberbach im Bebauungsplanaufstellungsverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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: Stadt Eberbach, Örtliche Straßenverkehrsbehörde, Abt. 320, Schreiben vom 27.01.2022, eingegangen am 27.01.2022	
<p>Es bestehen keine generellen Einwände gegen das o.g. Vorhaben. Der Bau einer Tiefgarage für die geplanten Wohneinheiten ist sehr zu begrüßen, da öffentlicher Parkraum vor Ort bzw. in fußläufig zumutbarer Entfernung zwar vorhanden ist (z.B. B37, sowie Parkplatz „Grüner Baum“), aber die dortigen Kapazitäten schon jetzt an ihre Grenzen stoßen. Der öffentliche Parkraum soll weiter vornehmlich an Besucher, Gäste, Berufstätige usw. vorgehalten werden.</p> <p>Die Ausweisung von Stellplätzen im Außenbereich gestaltet sich aufgrund der Örtlichkeit sowieso schwierig und ist laut Beschlussvorlage auch nicht vorgesehen bzw. gewünscht. Die Stellplatzablöse allerdings sehen wir kritisch, da dies faktisch keine verkehrlich praktikable Lösung darstellt, da keine Stellplätze baulich angelegt werden. Dies hat ggf. zur Folge, dass der bereits knappe öffentliche Parkraum zusätzlich belastet wird. Dem kann die Örtlichen Straßenverkehrsbehörde/ Ordnungsamt nicht zustimmen.</p> <p>Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass die L595/ Neckarbrücke der einzige Zubringer bzw. verkehrliche Verbindung zum Stadtteil Neckarwimmersbach und den Ortsteilen Rockenau und Pleutersbach darstellt, insbesondere für ÖPNV, Rettungsdienste und Feuerwehr. Dies ist bei ggf. für den Bau zu beantragender Straßensperrung zu</p>	<p><i>Gemäß Abstimmungstermin vom 18.03.2022 wird der Stellplatzschlüssel für Wohnnutzungen auf 1,0 festgelegt. Dies stellt gegenüber der Bestandsituation eine Verbesserung dar. Dort wird für 4 Wohneinheiten lediglich eine Garage angeboten. Die restlichen Flächen sind eigentlich Erschließungsflächen der Gewerbeinheit und somit dieser zuzuordnen. Dort können zwischen 4 – 7 Stellplätze genutzt werden.</i></p> <p><i>Die Planung wurde zwischenzeitlich so überarbeitet, dass die Tiefgarage eine Kapazität für bis zu 25 Kfz-Stellplätze aufweist. Sie ist daher ausreichend dimensioniert, um sämtliche notwendigen Kfz-Stellplätze des Vorhabens für die geplante Wohn- und ggf. gewerbliche Nutzung unterzubringen. Sollten sich – wenn überhaupt dann nur in geringem Umfang – ausreichend notwendige Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung nicht nachweisen lassen, so kommt unter den Voraussetzungen des § 37 Abs. 6 LBO auch eine Stellplatzablöse in Betracht.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des Bauantragsverfahren / Genehmigungsplanung sowie Ausführungsplanung / Baustellenablauf bearbeitet.</i></p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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>beachten, eine Vollsperrung kann es demnach dort nicht geben.</p>	
<p>Ordnungsziffer 2: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, 34.03 Gesundheitsschutz, E-Mail vom 28.01.2022</p>	
<p>Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Aus unserer Sicht sind besonders die Bereiche Verkehrslärm und Anlagenlärm zu beachten.</p> <p>Sollten sich im Zuge weiterer Planungsmaßnahmen hygienisch relevante Bereiche konkretisieren (Baupläne von z.B. Kindereinrichtungen, Schulen und sonstigen sozialen/ öffentlichen Einrichtungen), bitten wir um eine rechtzeitige Benachrichtigung.</p> <p>Bitte lassen Sie prüfen, ob ggf. Teile dieses Gebietes im Altlastenkataster geführt werden.</p>	<p><i>Der Anregung wurde Rechnung getragen. Im Schallschutzgutachten des Büros für Schallschutz Dr. Jans vom 07.12.2022 wurden die Immissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm näher untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens, insbesondere die zu ergreifenden Lärmschutzmaßnahmen, sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.</i></p> <p><i>Derzeit sind keine der erwähnten Nutzungen geplant; sie sind auch nicht im Durchführungsvertrag vorgesehen.</i></p> <p><i>Hierzu liegt folgende E-Mail-Nachricht der Stadt Eberbach vom 06.10.2021 vor: „Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1234 und 1227 der Gemarkung Eberbach bestehen keine Altlasten und es ist sind auch keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Eberbach eingetragen.“ Somit besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 3: Netze BW GmbH, NETZ TENN1 – Netzplanung Nord, E-Mail vom 01.02.2022</p>	
<p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Die Betriebsmittel im Baufeld dienen der öffentlichen Stromversorgung und müssen weiterhin Bestand haben. Wir bitten darum, Ihre geplanten Leitungen so zu verlegen, dass die erforderlichen Mindestabstände zu unseren Bestandsleitungen eingehalten werden.</p> <p>Laut Ihrer Planunterlagen müssen unsere Anlagen im Bereich des geplanten Bauwerks geändert werden. Wir bitten Sie, sich diesbezüglich mit uns rechtzeitig, mindestens 16 Wochen vor Baubeginn der Baumaßnahme, in Verbindung zu setzen. Die aus unserer Sicht bedenklichen Berührungspunkte (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) sind in dem beigefügten Plan markiert.</p>	<p><i>Im Rahmen der Entwurfsplanung TGA sowie Ausführungsplanung erfolgt eine Abfrage aller Versorgungsleitungen. Im Vorfeld wurden bereits die Bestandspläne angefordert.</i></p> <p><i>Die Bestandspläne / Leitungspläne liegen vor. Eine Kollisionsplanung wird geprüft. Die technische Abwicklung wird im Zuge der Genehmigungs- / Ausführungsplanung bearbeitet.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen vom Lageplan hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Um eine Beschädigung von Kabeln zu vermeiden, muss bei Grabarbeiten deren genaue Lage durch Herstellung von Suchschlitzen mittels Handarbeit vor Baubeginn ermittelt werden. Werden bei den Grabarbeiten Versorgungskabel freigelegt, ist unser Auftragszentrum zu verständigen, damit die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen abgesprochen werden können. Bei Arbeiten in der Nähe von Stromleitungen ist für die Abstimmung von Sicherheitsmaßnahmen unser Auftragszentrum mindestens vier Wochen vor Baubeginn zu kontaktieren. Vor Wiederverfüllung von freigelegten Versorgungskabeln ist ebenfalls unser Auftragszentrum zu informieren, damit die Kabellage abgenommen werden kann.</p>	<p><i>Die technische Abwicklung wird frühzeitig im Zuge der Ausführungsplanung geklärt. Eine frühzeitige Kostenabfrage und technische Klärung mit den Beteiligten Versorgungsunternehmen wird empfohlen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung und Auftragsvergabe/Bauausführung berücksichtigt.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 4: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt E-Mail vom 14.02.2022</p>	
<p>Als untere Straßenverkehrsbehörde sind wir für verkehrsrechtliche Maßnahmen auf dem klassifizierten Straßennetz auf der Gemarkung Eberbach zuständig. Unser Zuständigkeitsbereich wird vor allem durch die fußläufige Anbindung des Gebäudes über die Neckarstraße (L595) tangiert. Der Gebäudezugang für die Gewerbeeinheit sowie die Wohnungen soll u.a. über die Neckarstraße erfolgen. Parken ist in der Neckarstraße nicht zulässig. Sofern nicht vorgesehen, könnte eine direkte Zuwegung von den öffentlichen Parkmöglichkeiten (z.B. Parkplatz „Grüner Baum“) zum Gebäudeeingang hergestellt werden. Zudem sollten für die vorgesehenen Nutzungen aus verkehrlicher Sicht ausreichend Parkmöglichkeiten auf privater Fläche zu Verfügung gestellt werden. Nach heutigen Erfahrungswerten von 2 Fahrzeugen pro Familie sollten für Wohnungen ab einer Größe von 3 Zimmern mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen.</p>	<p><i>Es sind keine oberirdischen PKW-Stellplätze geplant. Gemäß Abstimmungstermin vom 18.03.2022 wird der Stellplatzschlüssel für Wohnnutzungen auf 1,0 festgelegt. Die Planung wurde zwischenzeitlich so überarbeitet, dass die Tiefgarage eine Kapazität für bis zu 25 Kfz-Stellplätze aufweist. Sie ist daher ausreichend dimensioniert, um sämtliche notwendigen Kfz-Stellplätze des Vorhabens für die geplante Wohn- und ggf. gewerbliche Nutzung unterzubringen. Sollten sich – wenn überhaupt dann nur in geringem Umfang – ausreichend notwendige Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung nicht nachweisen lassen, so kommt unter den Voraussetzungen des § 37 Abs. 6 LBO auch eine Stellplatzablöse in Betracht.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 5: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 14.02.2022, eingegangen am 17.02.2022</p>	
<p>Von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße“ sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es sind keine Maßnahmen notwendig.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ordnungsziffer 6: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, 40.50 Bauleitplanung/ Baulandumlegung, E-Mail vom 17.02.2022	
<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe: Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. hier: teilweise als Grünfläche ausgewiesen</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage: § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen): Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Nr. 2 BauGB (wie in der Begründung ausgeführt).</p> <p>3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Zu Nr. 3 der Begründung – Art der Verfahrensbearbeitung: Die gesetzliche Grundlage der zusammenfassenden Erklärung sollte in § 10a Abs. 1 BauGB korrigiert werden. Die genannte Rechtsgrundlage § 10 Abs. 4 BauGB gibt es nicht.</p> <p>Es wird angeregt, auch eine Aussage zur Verfahrensvoraussetzung bzgl. § 50 S. 1 BImSchG gem. § 13a Abs. 1 S. 5 Hs. 2 BauGB (Störfallthematik) aufzunehmen.</p> <p>3.2 Zu den textlichen Festsetzungen – gesetzliche Grundlagen: Die aktuelle Fassung der Planzeichenverordnung (PlanzVO) ist die vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Dies sollte berichtigt werden.</p>	<p><i>Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Durch die Verwaltung werden verschiedene Planungsvorhaben, die eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Berichtigung FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) notwendig machen, gesammelt und zur Aufwand- und Kostenreduzierung in einem angemessenem Zeitrahmen fortgeführt.</i></p> <p><i>vgl. Punkt 1.1</i></p> <p><i>Dies wurde im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplans / VEP geprüft und korrigiert.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Diese trifft aber auf das geplante Vorhaben nicht zu. Der Bebauungsplan / VEP wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Zudem sind bei der geplanten Maßnahme / Nutzung keine Auswirkungen gem. BImSchG zu erwarten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auch nicht im Einwirkungsbereich eines Vorhabens nach § 50 S. 1 BImSchG.</i></p> <p><i>Die Korrekturen wurde in der Überarbeitung übernommen und auf den aktuellsten Stand gebracht.</i></p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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>3.3 Zu Nr. 1 der textlichen Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung: Festgesetzt wird ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauGB dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind 22 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit mit Tiefgarage geplant. Es bestehen seitens der Unterzeichnerin Zweifel, dass diese Nutzungsmischung aufgrund des Mangels an sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dem Gebietscharakter eines Urbanes Gebietes im Sinne des § 6a Abs. 1 BauNVO entspricht. Auch durch die Festsetzung der zulässigen Nutzung und des damit verbundenen Ausschlusses der in § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (u.a. Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) bestehen erhebliche Zweifel an dem Charakter eines Urbanes Gebietes, da „zur Wahrung des Gebietscharakters die drei Hauptnutzungsarten vorhanden sein und das Gebiet prägen müssen“ (vgl. Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, § 6a BauNVO, Rn. 10). Es wird daher angeregt, die Art der baulichen Nutzung nicht anhand eines konkreten Baugebietes im Sinne der BauNVO festzusetzen und somit nicht von § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch zu machen, sondern allein auf den Vorhaben- und Erschließungsplan abzustellen. Dadurch würde auch die in der Begründung aufgeführte zwingend vorgeschriebene gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss erreicht werden.</p>	<p><i>Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde geändert und ist entsprechend der vorgesehenen Nutzungen als allgemeines Wohnen (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Diese Nutzung fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird dergestalt mit einem sog. bedingten Baurecht i.S. d. § 9 Abs. 2 BauGB verbunden, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).</i></p>
<p>3.4 Zu Nr. 3 der textlichen Festsetzungen – Grundflächenzahl (GRZ): Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen bestimmter baulicher Anlagen (im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO) bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden. Nach der Begründung ist vorgesehen, dass die Tiefgarage, Kellerräume und interne Erschließungswege eine GRZ von 0,95 erreichen dürfen. Vorliegend ist eine derartige abweichende Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO jedoch nicht festgesetzt. Im Bebauungsplan sollte daher eine entsprechende Festsetzung aufgenommen werden, damit dem in der Begründung angeführten Ziel Rechnung getragen wird.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine GRZ wird im Entwurf nicht mehr festgesetzt. Die Grundfläche, die durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden darf, ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Insoweit macht die Stadt Eberbach von ihrem Festsetzungserfindungsrecht, das ihr beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan zukommt, Gebrauch.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>3.5 Zu Nr. 3 der textlichen Festsetzungen – maximale Gebäudehöhe: Es wird angeregt, den unteren Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe auch so zu bezeichnen. Außerdem sollte hinsichtlich der Oberkante der Gebäude näher erläutert werden, ob damit die Oberkante Attika gemeint ist (wie in der Begründung ausgeführt) und damit die Höhe möglicher technischer Aufbauten o.Ä. ausgenommen wird.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Höhenfestsetzung wurde überarbeitet und präzisiert.</i></p>
<p>3.6 Zu Nr. 4 der textlichen Festsetzungen – Maß der baulichen Nutzung bzw. Bauweise: Die Überschrift sollte in „Bauweise“ korrigiert werden.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Überschrift und Festsetzungen zur Bauweise wurden überarbeitet.</i></p>
<p>3.7 Zu Nr. 6 der textlichen Festsetzungen – Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Kellerräume: Es ist festgesetzt, dass Fahrradstellplätze oberirdisch zulässig sind. Sollte damit beabsichtigt werden, dass die Fahrradstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig sind, müsste dies in der Festsetzung ergänzt werden.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Bau Grenzen aufgenommen.</i></p>
<p>3.8 Zu Nr. 8 der textlichen Festsetzungen – Leitungsrecht: In der Planzeichnung ist keine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche dargestellt.</p>	<p><i>Eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist im zeichnerischen Teil vorgesehen.</i></p>
<p>3.9 Zu Nr. 10 und 12 der textlichen Festsetzungen – Dachbegrünung: Die Festsetzungen zu Flachdachbegrünungen unter Nr. 10 und Nr. 12 (Pflanzgebot 2) stimmen nicht überein. Es wird empfohlen, deren Wortlaut aufeinander abzustimmen oder alternativ die Festsetzung nur an einer Stelle im Bebauungsplan aufzuführen.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen wurden überarbeitet.</i></p>
<p>3.10 Zu Nr. 12 der textlichen Festsetzungen – Pflanzgebot 1: Es ist festgesetzt, dass die im Plan eingetragene Lage der Pflanzstandorte nicht bindend ist. Es wird davon ausgegangen, dass damit die Bäume – und nicht die Flächen zum Anpflanzen von Hecken und Sträuchern - gemeint sind. Es wird angeregt, die Festsetzung genauer zu formulieren, damit klar wird, ob z.B. die Bäume innerhalb der jeweiligen Fläche zum Anpflanzen von Hecken und Sträuchern liegen muss oder die Anzahl der Bäume festgelegt ist.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis. Die Festsetzung wurde überarbeitet.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>3.11 Zu Nr. 2 der örtlichen Bauvorschriften – Freiflächengestaltung: § 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LBO lässt örtliche Bauvorschriften zu, wonach die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke bestimmt werden können. Es ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Die örtliche Bauvorschrift sollte entsprechend umformuliert werden, da die unbebauten Grundstücksflächen nicht mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gleichzusetzen sind. Örtliche Bauvorschriften zur Qualität des Oberbodens (Satz 2 und 3) sind nicht festsetzbar, da es hierfür keine Rechtsgrundlage in § 74 LBO gibt. Die Bestimmung sollte daher ersatzlos entfallen.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Satz 1 der Festsetzung wurde dahingehend geändert, dass die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage für die unbebauten Grundstücksflächen gilt. Sätze 2 und 3 werden als Hinweis gekennzeichnet.</i></p>
<p>3.12 Zu Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften – Werbeanlagen: Die Rechtsgrundlage sollte in § 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 LBO berichtigt werden.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlage wurde korrigiert.</i></p>
<p>3.13 Zu den Hinweisen – Denkmalpflege: Durch die Novellierung des Denkmalschutzgesetzes haben sich Organisationsänderungen ergeben. Es wird daher angeregt, die Formulierung in § 20 Abs. 1 DSchG zu verwenden, wonach Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen sind.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen; der Hinweis wurde diesbezüglich überarbeitet.</i></p>
<p>3.14 Zum Vorhaben- und Erschließungsplan – Allgemeines: Im VEP werden immer wieder Aussagen getroffen, die inhaltlich als örtliche Bauvorschrift verstanden werden könnten. Diese Bestimmungen sind jedoch zum Teil nicht in den örtlichen Bauvorschriften enthalten, z.B. Aussagen zu Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Ordnungswidrigkeiten. Um die Aussagen als rechtsverbindliche Bestimmungen aufzunehmen, wird empfohlen, diese als örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, der VEP wurde grundlegend überarbeitet.</i></p>
<p>3.15 Zum Vorhaben- und Erschließungsplan – Stellplatzverpflichtung: Seitens der Stadt und des Vorhabenträgers ist laut VEP geplant, die notwendigen Stellplätze für die Gewerbeeinheit(en) abzulösen. Nach § 37 Abs. 6 LBO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde eine Stellplatzablösung zulassen, sofern sich die notwendigen Kfz-Stellplätze nach § 37</p>	<p><i>Gemäß Abstimmungstermin vom 18.03.2022 mit der Stadt wird der Stellplatzschlüssel für Wohnnutzungen auf 1,0 festgelegt. Die Planung wurde zwischenzeitlich so überarbeitet, dass die Tiefgarage eine Kapazität für bis zu 25 Kfz-Stellplätze aufweist. Sie ist daher ausreichend dimensioniert, um sämtliche notwendigen Kfz-Stellplätze des Vorhabens für die geplante Wohn- und ggf. gewerbliche Nutzung</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Abs. 5 LBO nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen lassen. Es wird daher im Hinblick auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren empfohlen, in der Begründung auszuführen, weshalb eine Herstellung nach § 37 Abs. 5 nicht bzw. nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzablösung einer Zulassungsentscheidung der Baurechtsbehörde bedarf, die der Baurechtsbehörde ein Ermessen einräumt.</p> <p>Alternativ wird die Möglichkeit des § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO aufgezeigt, die Stellplatzverpflichtung einzuschränken, soweit Gründe des Verkehrs, städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen.</p> <p>3.16 Zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Ordnungswidrigkeiten: Es wird angezweifelt, dass eine Ordnungswidrigkeit pauschal für alle Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden kann. Gem. Gesetztext in § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO muss auf bestimmte Tatbestände verwiesen werden (vgl. Sauter. Komm. z. LBO, Rn. 55 zu § 75: „... Verweisung ... für einen ganz bestimmten Tatbestand...“. „... Begründung von Ordnungswidrigkeiten auf Verstöße gegen wichtige Vorschriften ...und Satzungen zu beschränken“.)</p> <p>Allgemeine Schlussbemerkungen:</p> <p>Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.</p> <p>Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen. Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausfertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Bevorzugt kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.</p>	<p><i>unterzubringen. Sollten sich – wenn überhaupt dann nur in geringem Umfang – ausreichend notwendige Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung nicht nachweisen lassen, so kommt unter den Voraussetzungen des § 37 Abs. 6 LBO auch eine Stellplatzablöse in Betracht.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ordnungswidrigkeiten sollen nicht mehr festgesetzt werden.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf eines Durchführungsvertrags liegt vor, er wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird durch die Verwaltung der Stadt Eberbach beachtet.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ordnungsziffer 7: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, E-Mail eingegangen am 18.02.2022</p>	
<p>Nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:</p> <p>1. Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich um ein Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO. Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen mit zusätzlich zwei Staffelgeschossen zulässig. Aufgrund dieser Tatsache und den entsprechenden weiteren Maßen der baulichen Nutzung gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 96 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.</p> <p>2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p>3. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.</p> <p>4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</p> <p>5. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.</p>	<p><i>Die Gebietsart wurde in Allgemeines Wohngebiet geändert. Die Löschwasserversorgung wurde durch die Stadtwerke bestätigt: Löschwassernachweis, E-Mail Stadtwerke, Herr Fuß vom 23.03.2022. Anlage 220323 Löschwassernachweis Neckarstraße 39 – Auswertung</i></p> <p><i>Siehe Stellungnahme zu Punkt 1</i></p> <p><i>Siehe Stellungnahme zu Punkt 1</i></p> <p><i>Siehe Stellungnahme zu Punkt 1</i></p> <p><i>Siehe Stellungnahme zu Punkt 1</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.</p> <p>7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.</p>	<p><i>Es sind keine neuen Straßen auf den Grundstücken geplant.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung sowie Ausführungsplanung beachtet.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 8: Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 23.02.2022</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand: <p>In unmittelbarer Nähe zum geplanten nördlichen Parkplatz befindet sich ein oberirdischer Kabelverzweiger der Telekom. Bei der Gestaltung des Parkplatzes ist deshalb darauf zu achten, dass es zu keinen Kollisionen der Zufahrt mit dem Kabelverzweiger kommt. Gegebenenfalls ist die Planung hier anzupassen.</p> <p>Im Flurstück 1227 befindet sich eine TK-Linie der Telekom (im Lageplan rot markiert), die nicht durch das festgesetzte Leitungsrecht im Bebauungsplan geschützt ist. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, bitten wir die betroffenen Flächen ebenfalls nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.</p> <p>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Dies betrifft u. U. die geplante Baumpflanzung links neben der Tiefgarageneinfahrt.</p> <p>Wir bitten, die Baumstandorte so festzusetzen, dass es zu keiner Überbauung / Beschädigung und Beeinträchtigung vorhandener Telekommunikationslinien der Telekom kommt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: <p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung</p>	<p><i>Die Bestandspläne / Leitungspläne liegen vor. Eine Kollisionsplanung wird geprüft. Die technische Abwicklung wird im Zuge der Genehmigungs- / Ausführungsplanung beachtet.</i></p> <p><i>Die technische Abwicklung wird frühzeitig im Zuge der Ausführungsplanung geklärt. Eine frühzeitige Kostenabfrage und technische Klärung mit den Beteiligten Versorgungsunternehmen wird empfohlen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung beachtet.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird. Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung beachtet.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 9: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, 53.04 Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 25.02.2022</p>	
<p>Auf den Flst.-Nrn. 1234 und 1227 (Neckarstraße 39) und an einer anschließenden Städtischen Böschungsfäche in Eberbach soll eine Wohnanlage mit 19 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit errichtet werden. Aktuell ist das Grundstück noch mit älteren Wohnhäusern und Gewerbebauten bebaut, die komplett abgerissen werden sollen.</p> <p>Zu Punkt 2 der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird angeregt statt „nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen“ die Formulierung: „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, Schotterung und</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, dem Vorschlag wird nicht gefolgt.</i></p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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>Verwendung von „Splittmulch“ sind zu unterlassen“ aufzunehmen. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden durchgeführt (Bioplan Heidelberg, 20.10.2021). Die speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind plausibel und nachvollziehbar. Die auf S. 34 (Kap. 5.0 Tabellarische Maßnahmenübersicht, Tab. 6, Nr. 1 – 3, Nr. 7 bei großen Glasflächen oder gläsernen Balkonbrüstungen, Bauzeitenregelungen, Abbruch erst nach vorheriger Kontrolle der Besatzfreiheit, CEF-Maßnahmen) formulierten Maßnahmen sind zwingend umzusetzen. Generell sollte auf große Glasflächen oder durchsichtige Balkonbrüstungen aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes verzichtet werden. Die gutachterlichen Empfehlungen Nr. 4 – 6 werden von Seiten der unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich angeregt. Zusätzlich sind auch die explizit auf S. 24 – 25 beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich Fledermäusen (Bauzeitenreglung, ökologische Baubegleitung und Lichtmanagement) zwingend umzusetzen. In der Nachbarschaft sind Fledermauskolonien bekannt.</p> <p>Durch die ökologische Baubegleitung sind die Maßnahmen zu dokumentieren und ein Kurzbericht der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden. Die Nistkästen sind fachgerecht anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Aufgrund der Siedlungsnähe sind Nistkästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch. Die Hangorte der Nistkästen sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.</p> <p>Sämtliche Maßnahmen zum gesetzlichen Artenschutz sind in die schriftlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Verpflichtung zur Umsetzung der in Tab. 6 des Gutachtens dargestellten Maßnahmen, auch soweit es sich lediglich um gutachterliche Empfehlungen handelt, wird im Durchführungsvertrag geregelt und, soweit notwendig, zudem dinglich abgesichert.</i></p> <p><i>Eine Verpflichtung zur Umsetzung der auf S. 24/25 des Gutachtens dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei Fledermäusen wird im Durchführungsvertrag geregelt.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ggf. werden die Pflichten im Durchführungsvertrag geregelt.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen, die aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung des Eintritts eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands (i.S.d. § 44 BNatSchG) erforderlich werden bzw. die vom Artenschutzgutachten empfohlen werden, werden im Durchführungsvertrag vertraglich und soweit möglich und rechtlich erforderlich dinglich gesichert.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 10: Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, E-Mail eingegangen am 22.2022</p>	
<p>I. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Sachbereich Verkehr Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Weitere Anregungen sind von unserer Seite im derzeitigen Verfahrenstand nicht vorzubringen.</p>	

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>II. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Prävention</p> <p>1. Allgemeines: Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Er bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss.</p> <p>2. Grundsätzliche Planungsempfehlungen: Die Forderung einer offen gestalteten, einladenden Atmosphäre muss mit dem Bedürfnis nach Sicherheit in Einklang gebracht werden. Empfohlen wird, einen "verteidigungsfähigen" Raum zu schaffen. Um die Voraussetzung dafür - die Identifikation zwischen Nutzer und Bauwerk - herzustellen, muss mittels einer eng an den praktischen Bedarfen orientierten Planung das Gefühl für Verantwortlichkeit und Eigentum gestärkt werden. Die künftigen Nutzer sollten daher frühzeitig z.B. mittels Workshops in die Planungsprozesse eingebunden werden.</p> <p>3. Einbruchsschutz: Zum Schutz vor Einbruchsdiebstahl und Sachbeschädigung/Vandalismus sollten alle relevanten Zugänge, Fenster und Türen mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse (RC) 2 gesichert sein.</p> <p>4. Beratungshinweis Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2 - 4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter www.polizei-beratung.de erhältlich.</p> <p>Unter www.vds.de erfahren Sie mehr zur VdS Sicherheitsrichtlinie für Haushalte sowie zur VdS Sicherheitsrichtlinie für Geschäfte und Betriebe. Informationen zu von der Polizei empfohlenen Produkten und Hinweise zu Fachrichterlisten erhalten Sie unter www.k-einbruch.de.</p>	<p><i>Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und werden im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfs- und Ausführungsplanung bearbeitet bzw. soweit möglich berücksichtigt.</i></p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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>5. Förderung von Schutzmaßnahmen In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert.</p> <p>6. Außenanlagen Wichtigste Voraussetzung dafür, dass Menschen sich sicher fühlen, ist das Empfinden, nicht allein zu sein und nötigenfalls jederzeit Hilfe holen zu können. Eine wirksame Sozialkontrolle bedeutet daher zu jeder Tages- und Jahreszeit die Möglichkeit der Hör- und Sichtweite zum Straßenverkehr bzw. zur nächsten bewohnten Einrichtung oder Anlage. Das mittelbare und unmittelbare Umfeld sollte, neben den oben genannten Anforderungen, überschaubar und ohne Sichtbarrieren gestaltet sein und über eine ausreichende Beleuchtung verfügen. Das deutliche Abgrenzen der Grundstücke zum öffentlichen Raum entspricht der Forderung nach einem geschützten Raum, verstärkt das Gefühl für Eigentum und setzt eine psychologische Barriere für das Betreten durch Unbefugte. Wenn möglich und erwünscht, sollten daher zum Beispiel Zäune oder Hecken als Einfriedung eingeplant werden. Kfz- und Fahrradabstellflächen sind gebäudenah, gut sichtbar und ausgeleuchtet einzuplanen. Eventuell sollte die Möglichkeit einer technischen oder einfachen personellen Überwachung bestehen.</p> <p>7. Gebäudegestaltung: Um eine informelle Sozialkontrolle zu ermöglichen, sollten die Gebäude übersichtlich gestaltet und angeordnet sein. Sichtachsen und Blickverbindungen schaffen eine Atmosphäre der Voraus- und Überschaubarkeit und helfen, Gefühlen wie Hilflosigkeit oder Verlassenheit vorzubeugen. Außerdem ermöglicht es die Überwachung von außen. Bereiche, die nur schwer einsehbar sind und daher Raum für kriminelles Verhalten wie beispielsweise Alkohol- oder Drogenkonsum, Graffitischmierereien oder wilde Müllplätze bieten könnten, sollten nicht entstehen. Auch sollten Aufstiegsmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder auf Dachflächen vermieden werden, da sie sonst Tätern weitere Angriffsmöglichkeiten bzw. Raum für nicht erwünschtes Verhalten bieten. Dunkelzonen, Nischen, Mauervorsprünge, verwinkelte Fassaden bzw. Gebäudestellungen, die Unsicherheitsgefühle auslösen oder dazu führen, diese Orte zu meiden, sollten ausgeschlossen sein.</p>	

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Desorientiert wirkende Menschen haben ein höheres Risiko, Opfer zu werden. Sowohl die Raumplanung als auch die Innenarchitektur der Gebäude sollte daher klar strukturiert und so konzipiert sein, dass sich auch ortsfremde Personen schnell orientieren können.</p> <p>8. Allgemeine Hinweise für die Gestaltung von Gebäuden</p> <p>Eingangsbereich</p> <ul style="list-style-type: none">– Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.– Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.– Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.– Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.– Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.– Briefkastenanlage sollte von außen zu beschriften sein.– Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.– Flure sollten kurz und überschaubar sein.– Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.– Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.– Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.– Gut beleuchtete Lichtschalter.– Ausreichend breite Flure.– Heller Farbanstrich. <p>Keller</p> <ul style="list-style-type: none">– Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.– Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.– Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.– Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage.– Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <p>Gemeinschaftsräume</p> <ul style="list-style-type: none">– Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.– Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <p>Fahrstühle</p>	

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> – Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. – Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. – Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergefalteten Edelstahlblechen. – Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges. – Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <p>Balkone, Terrassen und Fassaden</p> <ul style="list-style-type: none"> – Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. – Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. – Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. – Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern – Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. <p>9. Abschließender Hinweis: Abschließend möchten wir Sie auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hinweisen, die vom landesweiten Arbeitskreis "Stadtplanung und Kriminalprävention" erarbeitet und über den Städtetag, bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch. Ihre Anfragen richten Sie an das Referat Prävention des Polizeipräsidiums Mannheim, Tel. 0621/174-1243, Email: praeventio.ma@poli-zei.bwl.de.</p>	
<p>Ordnungsziffer 11: Naturschutzbund (NABU) Gruppe Eberbach, Schreiben vom 27.02.2022, eingegangen am 01.03.2022</p>	
<p>Wir begrüßen grundsätzlich das städtebauliche Ziel Eberbachs „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – vor allem dessen Umsetzung auf dem vorliegenden Plangebiet, dessen „Geltungsbereich im Bestand“ bereits fast vollständig versiegelt ist.</p> <p>Ebenso begrüßen wir das geplante umfangreiche „Energetische Konzept“, das sich anerkennenswert an den Notwendigkeiten für eine Klimaneutralität ausrichtet.</p> <p>Die Überbauung der gegenwärtigen Böschung und die damit einhergehende Rodung der dort</p>	

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>stehenden Bäume und Sträucher bedauern wir, jedoch sind die vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote) dazu geeignet, den Verlust der derzeit vorhandenen Gehölze zumindest auszugleichen.</p> <p>Als wichtig erachten wir außerdem den Schutz von Gehölzen, vor allem großer Einzelbäume, wie am Treppenabgang Neckarbrücke/ Parkplatz Grüner Baum, die an das Baugebiet angrenzen und erhalten bleiben sollen. Hier gilt es die Beschädigung von Krone, Stamm und Wurzeln, z.B. durch Kran- und Baggerarbeiten, durch geeignete Schutzvorkehrungen frühzeitig zu vermeiden und ggf. Wunden fachgerecht zu versorgen.</p> <p>Wir heißen auch die geplante Begrünung der Tiefgarage und der Flachdachbereiche aus Gründen des Klima- und Hochwasserschutzes gut.</p> <p>Die Vorgabe gebietsheimischer Gehölze erachten wir für sinnvoll.- Dabei ist bei der Auswahl durch den Bauträger zu beachten, dass Bäume, Sträucher und Pflanzen zur Dachbegrünung standortgerecht verwendet werden und solche gewählt werden, die mit dem sich ändernden Klimabedingungen gut zu Recht kommen.</p> <p>Der in den „Örtlichen Bauvorschriften“ aufgeführte Satz „Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen“ (S. 4 „Pflanzgebot 2: Extensive Dachbegrünung“) sollte auch in das „Pflanzgebot 1: Einzelbäume...“ aufgenommen werden, so dass nicht nur die Pflege der Bäume/ Sträucher, sondern ggf. auch deren Ersatz bei Abgang gewährleistet wird.</p> <p>Insgesamt (Außenflächen- und Dachbegrünung) können wir der Aussage „Durch grünordnerische Festsetzungen und gärtnerische Gestaltung der entstehenden Freiflächen wird eine Aufwertung im siedlungsökologischen Sinne erreicht. Dies hat positive Wirkungen auf das Stadt- und Kleinklima „(9.Begründung, S. 3, 6.2 Artenschutz“) zustimmen.</p> <p>Wir freuen uns, dass der Bauherr frühzeitig eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplanverfahren „Neckarstraße 39 in Eberbach“ in Auftrag gegeben hat. Wir begrüßen die eingehende Bestandsaufnahme und die darin vorgeschlagenen „Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen“ und „Weitere empfohlene Maßnahmen“ – zusammengefasst in der „Tabellarische(n) Maßnahmenübersicht (Tabelle 6)“.</p> <p>Aus unserer Sicht schlagen wir jedoch vor, bei den CEF Maßnahmen für den Mauersegler 8 Nistkästen</p>	<p><i>Der Erhalt von Baumpflanzungen wird im Zuge der Ausführungsarbeiten soweit möglich berücksichtigt und umgesetzt.</i></p> <p><i>Auswahl der Pflanzarten wird aktuell durch einen Fachplaner geprüft und gegebenenfalls gemäß der Anregung zur Vorgabe gebietsheimischer Gehölze ergänzt und angepasst.</i></p> <p><i>Die Anregung wurde geprüft, eine entsprechende Klarstellung aufgenommen.</i></p> <p><i>Der Wunsch zu einer Erhöhung der Anzahl der Nistkästen wird zur Kenntnis genommen und die Realisierbarkeit vom Vorhabenträger überprüft.</i></p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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>(statt 4) in der Umgebung anzubringen. Mauersegler brüten gerne in lockeren Kolonien und siedeln sich gerne in der Nähe bereits besetzter Nester an. Für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter halten wir als CEF Maßnahme je 4 Nisthilfen (wie vorgesehen) in der Umgebung sinnvoll.</p> <p>Bei den zukünftigen Neubauten sollten in Abweichung zu den Vorschlägen 8 Fledermauskästen sowie je 8 Nistkästen für Mauersegler und Haussperlinge integriert werden.</p> <p>Auf eine wirksame Umsetzung und langfristige Sicherung sämtlicher Maßnahmen ist zu achten.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag, soweit erforderlich ergänzend auch dinglich.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 12: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 22.02.2022, eingegangen am 03.03.2022</p>	
<p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u> Die Stadt Eberbach plant die Festsetzung des Bebauungsplans „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße (B-Plan Nr.: 113)“. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebiets.</p> <p>Es ist zu besorgen, dass über die Tiefgarage Schadstoffe (Öl, Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Reifenabrieb, Löschmittel) unterstützt durch unbeabsichtigt eintretendes Regenwasser, Schmelzwasser aus Schnee oder Löschwasser in den Untergrund und somit ins Grundwasser gelangen kann.</p> <p>Gemäß Wassergesetz § 43 Abs. 5 hat die Wasserbehörde Arbeiten an Erdaufschlüssen zu untersagen, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist und die Schäden nicht durch Inhalts- oder Nebenstimmungen verhütet, beseitigt oder ausgeglichen werden können.</p> <p>Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch o. g. Schadstoffe zu verhüten, wird gefordert den Tiefgaragenboden undurchlässig zu gestalten oder ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ anzuwenden.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise, keine Bedenken.</p>	<p><i>Die Vorgaben werden geprüft und werden im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfs- und Ausführungsplanung bearbeitet bzw. soweit möglich, insbesondere bei gesetzlichen Anforderungen, berücksichtigt.</i></p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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>Wasserversorgung: 1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</p> <p>Grundwasserschutz: 2. Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird eine flüssigkeitsdichte Ausführung der Tiefgaragensohle empfohlen. Bei Ausführung der Tiefgaragensohle mit durchlässigen Pflasterbelag ist ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ einzusetzen.</p> <p>3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</p> <p>4. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen: o Entnahme von Grundwasser o Bohrungen in den Grundwasserleiter o Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.</p> <p>5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p> <p>6. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</p> <p>7. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p>	<p><i>Die Vorgaben werden geprüft und werden im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfs- und Ausführungsplanung bearbeitet bzw. soweit möglich, insbesondere bei gesetzlichen Anforderungen, berücksichtigt.</i></p> <p><i>Vgl. Stellungnahme zu Punkt 1</i></p> <p><i>Vgl. Stellungnahme zu Punkt 1</i></p> <p><i>Vgl. Stellungnahme zu Punkt 1</i></p> <p><i>Vgl. Stellungnahme zu Punkt 1</i></p> <p><i>Vgl. Stellungnahme zu Punkt 1</i></p> <p><i>Vgl. Stellungnahme zu Punkt 1</i></p> <p><i>Vgl. Stellungnahme zu Punkt 1</i></p> <p><i>Vgl. Stellungnahme zu Punkt 1</i></p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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>8. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.</p> <p>9. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.</p> <p><u>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u></p> <p>Kommunalabwasser Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Plangebiet ist ein Trennsystem vorgesehen. Da im öffentlichen Straßenraum jedoch noch keines vorliegt, muss das Trennsystem des Plangebietes interimweise an den Mischwasserkanal im öffentlichen Raum angeschlossen werden. Für das Oberflächenwasser wird eine Rückhaltung mittels Retentionsdach vorgesehen und eine gedrosselte Abgabe an den bestehenden Mischwasserkanal. Ebenso wird das Schmutzwasser in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</p> <p>1. Es ist eine Retention über die Dachflächen geplant. In der weiteren Planung ist eine detaillierte Beschreibung welche u.a. das Retentionsvolumen, maximalen Drosselabfluss, ggf. Angaben zur Pflege und Wartung, etc. beinhaltet, anzugeben.</p> <p>2. Zudem ist zu erläutern, aus welchen Gründen die getrennte Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung, Verrieselung, Ableitung in den ca. <100 m entfernten Neckar), nach §55 WHG, nicht umgesetzt werden kann.</p> <p>3. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte Flächen (z.B. Terrassen, Parkplätze, Wege, etc.) so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B.</p>	<p>Vgl. Stellungnahme zu Punkt 1</p> <p><i>Die Vorgaben werden geprüft und werden im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfs- und Ausführungsplanung bearbeitet bzw. soweit möglich, insbesondere bei gesetzlichen Anforderungen, berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Empfehlungen werden geprüft und werden im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfs- und Ausführungsplanung bearbeitet bzw. soweit möglich, insbesondere bei gesetzlichen Anforderungen, berücksichtigt.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft sowie im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfs- und Ausführungsplanung bearbeitet bzw. soweit möglich, insbesondere bei gesetzlichen Anforderungen, berücksichtigt.</i></p> <p><i>Eine Versickerungsanlage ist aufgrund der notwendigen Abstände zur Gründungsanlage infolge der Räumlichkeiten nicht wirtschaftlich möglich. Eine Direkte Einleitung in den Vorfluter (Neckar) ist aufgrund der Höhensituation und die dann erforderliche Durchquerung mehrere Grundstücke, unter anderem Bundesstraße B37 nicht darstellbar. Durch die Retentionsfläche auf dem Dach wird das Einleiten von Niederschlagswasser deutlich reduziert.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft sowie im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfs- und Ausführungsplanung bearbeitet bzw. soweit möglich, insbesondere bei gesetzlichen Anforderungen, berücksichtigt.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.</p> <p>4. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser einer Tiefgarageneinfahrt ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</p> <p>Allgemeines:</p> <p>1. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern und Tiefgaragen zu verzichten oder sind als weiße Wanne auszubilden.</p> <p>2. In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.</p> <p>Gewässeraufsicht Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, das bei einem HQ100 überflutet wird. Nach §78, Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Bei diesem vorhabensbezogenen Bebauungsplan handelt es sich jedoch nicht um ein neues Baugebiet und fällt damit nicht unter das Ausweisungsverbot.</p> <p>Jedoch nach §78 Abs 3. hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. <p>Zum einen sind die Hochwassergefahrenkarten in diesem Bereich des Neckar schon relativ alt. Zum anderen haben uns bereits besorgte Schreiben von Anwohnern erreicht. Es soll auch eine Hochwasser-</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft sowie im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfs- und Ausführungsplanung bearbeitet bzw. soweit möglich, insbesondere bei gesetzlichen Anforderungen, berücksichtigt</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft sowie im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfs- und Ausführungsplanung bearbeitet bzw. soweit möglich, insbesondere bei gesetzlichen Anforderungen, berücksichtigend zur Kenntnis genommen und geprüft, und gegebenenfalls in der weiteren Planung bearbeitet und umgesetzt.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft sowie im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfs- und Ausführungsplanung bearbeitet bzw. soweit möglich, insbesondere bei gesetzlichen Anforderungen, berücksichtigt</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Realisierung des Vorhabens drohen keine erheblichen Nachteile für den Wasserhaushalt oder für Anlieger. Die Stadt Eberbach räumt daher im Rahmen der Abwägung (§ 78 Abs. 3 WHG) der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber möglicherweise entgegenstehenden wasserwirtschaftlichen Belangen den Vorrang ein.</i></p> <p><i>Zur Prüfung des Vorliegens der Voraussetzung für eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG) wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Bei der Bearbeitung wurde festgestellt, dass in der Vergangenheit südwestlich des Grundstücks Flst. Nr. 1234 ein Damm zurückgebaut und eine Mauer errichtet wurde. Weder der Stadt noch der unteren Wasserbehörde liegen nähere Informationen zu dieser Mauer vor. Sie wurde bei der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten durch die LUBW nicht als Hochwasserschutz einrichtung erfasst. Unklar ist, ob dieser Mauer eine Hochwasserschutzfunktion zukommt. Da eine weitere Aufklärung nicht möglich war wurde das Vorhaben so umgeplant, dass die Mauer erhalten bleibt. Sollte ihr tatsächlich eine (wirksame) Hochwasserschutzfunktion zukommen, könnte dies bedeuten, dass die Flächen innerhalb des Vorhabensgebiets tatsächlich</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>schutzmauer existieren, die sich aber in den Hochwassergefahrenkarten nicht abbildet. Daher werden wir einem Bebauungsplan nur zustimmen, wenn diesem ein Gutachten eines erfahrenen Ingenieurbüros beiliegt, welches prüft, ob die obigen 3 Punkte (insbesondere Punkt 1) eingehalten sind. Des Weiteren ist nach § 78 Abs. 4 in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.</p> <p>Nach § 78 Abs. 5 kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,<input type="checkbox"/> den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nachteilig verändert,<input type="checkbox"/> den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und<input type="checkbox"/> hochwasserangepasst ausgeführt wird oder<input type="checkbox"/> die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. <p>Die Genehmigung für den Einzelfall ist mit dem Bauantrag zu beantragen. Alle dafür benötigten Unterlagen sind mit vorzulegen. Es wäre günstig, wenn das obig geforderte Gutachten hierzu ebenfalls herangezogen werden könnte.</p> <p>Hinweise: Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. Da das Plangebiet teils von einem HQ100 betroffen ist und bei einem HQextrem überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.</p> <p>Altlasten/Bodenschutz Nach derzeitigem Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters befinden sich keine Altlasten- oder altlastenverdächtigen Flächen im Planbereich. Aus diesem Grund bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung.</p>	<p><i>nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet lägen. Für den Fall, dass der Mauer keine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte, wurde durch das Ingenieurbüro Willaredt der erforderliche Retentionsausgleich berechnet. Der durch die planmäßige Umsetzung des Vorhabens erfolgende Retentionsraumverlust von 43,50 m³ kann durch eine planmäßige Teilflutung der geplanten Tiefgarage ausgeglichen werden. Der Wasserstand und Abfluss des Hochwassers wird laut Gutachten ebenfalls nicht beeinträchtigt bzw. können vernachlässigt werden. Eine Beeinträchtigung bestehenden Hochwasserschutzes erfolgt nicht, insbesondere bleibt die erwähnte Mauer erhalten für den Fall, dass dieser eine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte. Die hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens wird im Verfahren auf Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nachgewiesen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Hierzu ist die E-Mailnachricht der Stadt Eberbach vom 06.10.2021 zu beachten: „Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1234 und 1227 der Gemarkung Eberbach bestehen keine Altlasten und es ist sind auch keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Eberbach eingetragen.“ Entsprechend sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</i></p>

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohnquartier Neckarstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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>Folgende Hinweise sind mit in die schriftlichen Festsetzungen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen oder besteht ein Verdacht einer Schädlichen Bodenveränderung (z.B. organoleptische Auffälligkeiten) ist unverzüglich das Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutzbehörde, zu kontaktieren.<input type="checkbox"/> Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.<input type="checkbox"/> Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrüntem Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.	<p><i>Die Hinweise wurden geprüft und als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf übernommen.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
B – Beteiligung der Öffentlichkeit	
Der Vorentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße“ lag in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 im Foyer der Stadthalle, Leopoldsplatz 2 aus.	
Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein:	
Ordnungsziffer 1: Schreiben eines Bürgers, Schreiben vom 23.06.2021, eingegangen am 24.06.2021	
<p>Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen mögen sich zur Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich sehr gut eignen. Es spricht auch nichts gegen eine Neubebauung. Die Größe des Bauvorhabens ist jedoch überzogen. 19 Wohneinheiten mit bis zu 3 Obergeschossen inkl. einer Gewerbeeinheit. Selbst wenn die GRZ von 0,8 eingehalten wäre, ist zu bezweifeln, ob dies eine sinnvolle städtebauliche Maßnahme wäre. Dies entspricht eher dem Konzept für innerstädtische Wohnblöcke. Ein Fremdkörper, der sich nicht in die kleinstädtische Umgebung einfügt und auch nicht in die umliegende Bebauung.</p> <p>Eine Zufahrt zur Tiefgarage über den Parkplatz „Grüner Baum“ würde den bestehenden Hochwasserschutz, derzeit durch eine Mauer, beenden. Die für die Zukunft prognostizierten Wetterverhältnisse deuten eher darauf hin, dass von einem höheren Hochwasserrisiko ausgegangen werden muss. Selbst wenn der Hochwasserschutz nach Fertigstellung des Gebäudes wiederhergestellt wäre, ergäbe sich während der langen Bauphase kein Schutz. Für die Nachbargrundstücke kann nicht hingenommen werden, dass der Hochwasserschutz durch die Schutzmauer entfällt.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen.</i></p> <p><i>Weder der Stadt noch der unteren Wasserbehörde liegen nähere Informationen zu dieser Mauer vor. Sie wurde bei der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten durch die LUBW nicht als Hochwasserschutzanlage erfasst. Unklar ist, ob dieser Mauer eine Hochwasserschutzfunktion zukommt. Da eine weitere Aufklärung nicht möglich war wurde das Vorhaben so umgeplant, dass die Mauer erhalten bleibt. Sollte ihr tatsächlich eine (wirksame) Hochwasserschutzfunktion zukommen, könnte dies bedeuten, dass die Flächen innerhalb des Vorhabengebiets tatsächlich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet lägen. Für den Fall, dass der Mauer keine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte, wurde durch das Ingenieurbüro Willaredt der erforderliche Retentionsausgleich berechnet. Der durch die planmäßige Umsetzung des Vorhabens erfolgende Retentionsraumverlust von 43,50 m³ kann durch eine planmäßige Teilflutung der geplanten Tiefgarage ausgeglichen werden. Der Wasserstand und Abfluss des Hochwassers wird laut Gutachten ebenfalls nicht beeinträchtigt bzw. können vernachlässigt werden. Eine Beeinträchtigung bestehenden Hochwasserschutzes erfolgt nicht, insbesondere bleibt die erwähnte Mauer erhalten für den Fall, dass dieser eine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte. Eine hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens wird im</i></p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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><i>Verfahren auf Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung nachgewiesen.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 2: Schreiben eines Bürgers, Schreiben vom 30.06.2021, eingegangen am 06.07.2021</p>	
<p>Die Größe und Massivität des geplanten Objektes passen definitiv nicht in das mit kleinen Einzelhäusern geprägte Gebiet. Es wird verharmlost von zwei Vollgeschossen und zwei weiteren nicht anrechenbaren Geschossen gesprochen. Tatsächlich sind es fünf Geschosse, die in das Gebiet nicht hineinpassen.</p> <p>Der Umstand, dass zusätzlicher Wohnraum dringend gebraucht wird, sollte nicht blind machen und gewachsene Gebiete über Gebühr strapazieren. Vermutlich wären zwei kleinere Baukörper mit einem Geschoss weniger für das örtliche Gefüge und das Ortsbild insgesamt erträglicher. Es geht letztlich nicht nur um Wohnraum, sondern ebenso um die Qualität der gebauten Umwelt.</p> <p>Für mein Grundstück ergibt sich eine erdrückend hohe Wand in Richtung Nordwesten, die nicht hinnehmbar ist.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen.</i></p> <p><i>Die Stadt erkennt an, dass sich durch die geplante Nachverdichtung auch nachteilige Auswirkungen auf umliegende Grundstücke ergeben. Diese werden jedoch als zumutbar bewertet. Eine erdrückende Wirkung oder ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme liegt aus Sicht der Stadt nicht vor.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 3: Schreiben eines Bürgers, eingegangen am 28.06.2021</p>	
<p>1. Das neu geplante Anwesen entspricht sicherlich den neuesten energetischen Vorgaben und wird auch in der Wohnqualität sehr hochwertig sei, aber die Größe und das Ausmaß der bebauten Fläche erscheint mir für die restliche Umgebung überproportional groß. Fast die gesamte Grundfläche wird zugemauert. Es gibt nur einen mini-kleinen Grünstreifen. Die sehr schön in den Modellzeichnungen dargestellte Grünfläche gehört nämlich keinesfalls zu dem Baugrundstück, sondern das ist der Garten des Nachbargrundstückes. Man erkennt zwar eine Grenze zu dem Nachbargrundstück, aber durch die mit einbezogene Darstellung der Nachbarschaftsgrundstücke ergibt sich ein harmonisches Bild für den geplanten Neubau und lenkt von der Wichtigkeit dieser Hausplanung ab. Nicht nur die Fläche des umbauten Raumes erschreckt mich, sondern auch die zu erwartende Höhe. Die</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</i> <i>Die Architektur- und Fassadengestaltung gliedert das Gebäude kleinteilig und nimmt den städtischen Kontext auf. Ein in sich harmonisches Gefüge an der städtebaulich wichtigen Stelle der Stadt Eberbach entsteht dadurch.</i></p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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>Haushöhe wird nach meinem Erkennen ca. 1 Stockwerk höher sein als bisher.</p> <p>2. Die Zufahrt zum Gelände ist vom Parkplatz - Grüner Baum- aus geplant. Als Eigentümer bemühte ich mich ebenfalls um eine Zufahrtsberechtigung vom Bereich Parkplatz -Grüner Baum-. Dies wurde aus 2 Gründen sofort abgelehnt.</p> <p>a. Am Grundstücksende Richtung Neckar läuft eine Hochwasserschutzmauer, die nicht geöffnet werden darf. Diese Mauer wird zwar nicht 100-ig das Hochwasser abhalten, aber die Grundstücke und Gärten werden vor größerer Verunreinigung durch Äste und Unrat geschützt. Ein Öffnen dieser Mauer ist daher für mich nicht angebracht.</p> <p>b. Um die Einfahrt in das neue Wohnquartier zu gewährleisten gehen der Stadt öffentliche Parkplätze verloren. Leider ist Eberbach damit auch nicht überdimensional gut ausgestattet, sodass jeder Parkplatz fehlen wird. Wer in der Altstadt wohnt, weiß selbst wie schwierig es ist, zu bestimmten Zeiten einen Parkplatz zu bekommen.</p> <p>3. Was passiert mit den großen Bäumen, die auf dem städtischen Gelände am Brückenkopf stehen?</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Weder der Stadt noch der unteren Wasserbehörde liegen nähere Informationen zu dieser Mauer vor. Sie wurde bei der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten durch die LUBW nicht als Hochwasserschutzanlage erfasst. Unklar ist, ob dieser Mauer eine Hochwasserschutzfunktion zukommt. Da eine weitere Aufklärung nicht möglich war wurde das Vorhaben so umgeplant, dass die Mauer erhalten bleibt. Sollte ihr tatsächlich eine (wirksame) Hochwasserschutzfunktion zukommen, könnte dies bedeuten, dass die Flächen innerhalb des Vorhabengebiets tatsächlich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet lägen. Für den Fall, dass der Mauer keine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte, wurde durch das Ingenieurbüro Willaredt der erforderliche Retentionsausgleich berechnet. Der durch die planmäßige Umsetzung des Vorhabens erfolgende Retentionsraumverlust von 43,50 m³ kann durch eine planmäßige Teilflutung der geplanten Tiefgarage ausgeglichen werden. Der Wasserstand und Abfluss des Hochwassers wird laut Gutachten ebenfalls nicht beeinträchtigt bzw. können vernachlässigt werden. Eine Beeinträchtigung bestehenden Hochwasserschutzes erfolgt nicht, insbesondere bleibt die erwähnte Mauer erhalten für den Fall, dass dieser eine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte. Eine hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens wird im Verfahren auf Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung nachgewiesen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Soweit möglich, werden die Bäume erhalten.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 4: Schreiben eines Bürgers, Schreiben vom 23.08.2021, eingegangen am 24.08.2021</p>	

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Der veröffentlichte Vorentwurf provoziert diesseits rechtliche Bedenken, die ich versuche nachfolgend kurz zu erläutern.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Das Bauvorhaben passt nicht zu den Gebäuden in der Umgebung. Die Gebäudehöhe und -länge sowie der Anzahl der geplanten Wohneinheiten fügen sich nicht in die Umgebung ein. Der First des vorgestellten Modelles provoziert vielleicht die Fehleinschätzung, dass das geplante Gebäude so hoch und passend wie die angrenzenden Nachbarhäuser wäre. Die bestehenden Nachbargebäude verfügten über ein Satteldach, weshalb sie insgesamt kleiner wirken. Der optische Eindruck nach der Realisierung des Bauvorhabens wäre, dass eine neue Dimension durch ein deutlich größer wirkendes Haus erreicht werden würde. Damit wären berechnete Belange der in der unmittelbaren Nähe wohnenden Bürger nicht ausreichend berücksichtigt, weil sie ihrerseits davon ausgehen durften, dass die Stadträte vorliegend nur einen Bebauungsplan beschließen würden, der zu den umliegenden Häusern passt, was vorliegend bei einem Vergleich mit allen anderen, umliegenden Häusern nicht der Fall wäre.2. Die Pläne suggerieren, dass auf dem Gelände eine schöne, großzügige Grünfläche wäre. Das ist nicht der Fall. Bereinigt man den Entwurf um die Grünflächen auf dem Nachbargrundstück, erkennt man sofort, dass es sich um ein großes Gebäude handeln wird, das fast keine Grünfläche besitzt. Es würden viel mehr Oberflächenanteile des Grundstücks versiegelt, als die Pläne vermuten lassen.3. Es ist nicht ersichtlich, wo ausreichende Fläche für den erforderlichen Kinderspielplatz und die vorgeschriebenen Fahrradstellplätze seien sollen.4. Die geplanten Stellplätze provozieren folgendes Problem: Eine Reduzierung von 1,5 auf 1,0 pro Wohneinheit wird zwingend dazu führen, dass die schon knappen Parkplätze im öffentlichen Raum weiter verknappt werden. Die Stadträte mussten sich schon mit der problematischen Situation in der Beckstraße auseinandersetzen. Nun soll an anderer Stelle die Verknappung öffentlicher Parkplätze provoziert werden. Das dürfte eigentlich schon Bauchweh provozieren. Tatsächlich würde eine Realisierung des Modells eine weitergehende Verknappung	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Oberflächenversiegelung im Vergleich zur derzeitigen Bebauung wird reduziert, ferner werden die Dächer begrünt.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Kinderspielplatz und Fahrradabstellplätze sind im VEP vorgesehen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Tiefgarage wurde durch Umplanung so bemessen, dass in ihr bis zu 25 Kfz-Stellplätze untergebracht werden können. Sie ist daher ausreichend dimensioniert, um den durch das Vorhaben ausgelösten Stellplatzbedarf aufzunehmen. Sollten sich – wenn überhaupt dann nur in geringem Umfang – ausreichend notwendige Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung nicht nachweisen lassen, so kommt unter den Voraussetzungen des § 37 Abs. 6 LBO auch eine Stellplatzabläse in Betracht. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen, wozu auch der Nachweis der Einhaltung der Vorgaben der GaVO gehört.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>verursachen, weil die Stellfläche in der Tiefgarage für 21 PKW viel zu gering bemessen wurde. Eine Parkplatzgröße von 2,5 m Breite und 5 m Länge mit einer Rangierfläche von 5 m Breite widerspricht m.E. der Stellplatzverordnung. Die vorgesehene Garage würde zu eng und deshalb nicht vollständig nutzbar ausfallen. Einige der vorgesehenen Stellplätze könnten im Ergebnis nicht benutzt werden. Es werden dort keine 21 PKW Platz finden.</p> <p>Weitere Autos werden zwangsläufig irgendwo auf den umliegenden Straßen geparkt werden müssen.</p> <p>Das Problem wird vielleicht noch gravierender ausfallen, wenn Parkplätze nicht für PKW sondern für Fahrräder verwendet werden müssen, weil keine Stellplätze eingeplant wurden. (S.o.Ziff.3)</p> <p>5. Das geplante Gebäude liegt im Überflutungsbereich HQ 50 und HQ 100. Für die Tiefgarage müsste die bestehende Hochwasserwand durchbrochen werden. Da könnten Amtshaftungsansprüche drohen, weil im Falle eines Hochwassers, was ja nun bekanntermaßen in regelmäßigen Abständen droht, die Nachbargrundstücke mit überflutet werden würden. Im Übrigen wäre es eine unbegründete Ungleichbehandlung, wie den Nachbarn in der Vergangenheit gleich gerichtete Anträge gerade wegen der Hochwasserwand verweigert wurden. Sicherlich ist die Schaffung von Wohnraum innerorts begrüßenswert. Die oben skizzierten Einwände werden hoffentlich dazu führen, dass zwar Wohnraum geschaffen werden wird, aber die berechtigten Belange der Nachbarn und der Öffentlichkeit berücksichtigt werden, auch wenn der maximale Gewinn dann nicht realisiert werden kann.</p> <p>Sicherlich ist die Schaffung von Wohnraum innerorts begrüßenswert. Die oben skizzierten Einwände werden hoffentlich dazu führen, dass zwar Wohnraum geschaffen werden wird, aber die berechtigten Belange der Nachbarn und der Öffentlichkeit</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weder der Stadt noch der unteren Wasserbehörde liegen nähere Informationen zu der erwähnten Mauer vor. Sie wurde bei der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten durch die LUBW nicht als Hochwasserschutzanlage erfasst. Unklar ist, ob dieser Mauer eine Hochwasserschutzfunktion zukommt. Da eine weitere Aufklärung nicht möglich war wurde das Vorhaben so umgeplant, dass die Mauer erhalten bleibt. Sollte ihr tatsächlich eine (wirksame) Hochwasserschutzfunktion zukommen, könnte dies bedeuten, dass die Flächen innerhalb des Vorhabengebiets tatsächlich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet lägen. Für den Fall, dass der Mauer keine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte, wurde durch das Ingenieurbüro Willaredt der erforderliche Retentionsausgleich berechnet. Der durch die planmäßige Umsetzung des Vorhabens erfolgende Retentionsraumverlust von 43,50 m³ kann durch eine planmäßige Teilflutung der geplanten Tiefgarage ausgeglichen werden. Der Wasserstand und Abfluss des Hochwassers wird laut Gutachten ebenfalls nicht beeinträchtigt bzw. können vernachlässigt werden. Eine Beeinträchtigung bestehenden Hochwasserschutzes erfolgt nicht, insbesondere bleibt die erwähnte Mauer erhalten für den Fall, dass dieser eine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte. Eine hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens wird im Verfahren auf Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung nachgewiesen.</i></p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
berücksichtigt werden, auch wenn der maximale Gewinn dann nicht realisiert werden kann.	
Ordnungsziffer 5: Schreiben eines Bürgers, Schreiben vom 10.09.2021, eingegangen am 14.09.2021	
<p>Mir erscheint dieser Bebauungsplan Nr. 113 an dieser Stelle zu Groß und zu Hoch für diese Umgebung und damit unpassend. Im gesamten Neckartal ist mir kein so großes Gebäude, das direkt an den Brückenkopf grenzt, bekannt.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen.</i></p>
<p>Unser Grundstück grenzt an den Parkplatz „Grüner Baum“. Dieser ist stark frequentiert und bietet die letzte Parkmöglichkeit bei einer Überflutung des Neckarlauers. Und unser Grundstück ist von Grünflächen umgeben und bietet somit eine Möglichkeit zur Regenwasserversickerung, so wie auch die angrenzenden Nachbargrundstücke.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>In dieser geplanten Neubebauung kann ich keinerlei ähnliche Grünfläche erkennen. Im Gegenteil laut Abbildung 25.6.21 sehe ich nur bebaute Fläche auf dem Grundstück.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Oberflächenversiegelung im Vergleich zur derzeitigen Bebauung wird reduziert, ferner werden die Dächer begrünt.</i></p>
<p>Es wird den jetzigen „Charme“ unseres Brückenkopfes mit der schönen Grünfläche optisch und ökologisch kaputt machen. In diesem Areal mit den schön gewachsenen Hecken und Sträuchern fühlen sich eine große Anzahl von hiesigen Vögeln heimisch, die immer seltener werden.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. In Verfahren wurden eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von einer Fachfirma durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in den Bebauungsplamentwurf eingeflossen.</i></p>
<p>Meine Befürchtung ist, dass da sehr viel „Grün“ weichen muss. Hoffentlich nicht auch die große alte Platane neben der Treppe.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>Die Zufahrt zur Wohnanlage soll vom Parkplatz „Grüner Baum“ erfolgen. Es ist für mich unvorstellbar, wie hier eine Ein- und Ausfahrt in dieses Grundstück durch ein so geringes Platzangebot realisiert werden kann.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung zeigt die Möglichkeit der Anfahrbarkeit der Tiefgarage.</i></p>
<p>Eine Hochwasserschutzmauer trennt den Parkplatz von den angrenzenden Grundstücken. Es wäre eine fatale Fehlentscheidung diese Schutzmauer zu öffnen, da diese uns doch schützen soll. Aus diesem Grund wurde uns Anwohnern in den vergangenen Jahren, die Öffnung dieser Hochwasserschutzmauer nicht gestattet. Der Klimawandel kann uns in</p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weder der Stadt noch der unteren Wasserbehörde liegen nähere Informationen zu der erwähnten Mauer vor. Sie wurde bei der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten durch die LUBW nicht als Hochwasserschutzanlage erfasst. Unklar ist, ob dieser Mauer eine Hochwasserschutzfunktion zukommt.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>eine nicht kalkulierbare Hochwassersituation bringen.</p> <p>Die Brückentreppe (nebenan) wird vorrangig von den Grundschulkindern der Dr. Weiß Schule genutzt um gefahrlos die Schule zu erreichen. Birgt das nicht eine Gefahr für diese?</p> <p>Auch sollte man überlegen welche Auswirkungen eine städtebauliche Nachverdichtung auf das Mikroklima der Stadt bzw. der Innenstadt hat.</p> <p>Ich stehe grundsätzlich einer Erneuerung oder Sanierung an bestehenden Wohnräumen wohlwollend gegenüber, aber es soll sich in das bestehende Wohngebiet einfügen.</p>	<p><i>Da eine weitere Aufklärung nicht möglich war wurde das Vorhaben so umgeplant, dass die Mauer erhalten bleibt. Sollte ihr tatsächlich eine (wirksame) Hochwasserschutzfunktion zukommen, könnte dies bedeuten, dass die Flächen innerhalb des Vorhabengebiets tatsächlich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet lägen. Für den Fall, dass der Mauer keine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte, wurde durch das Ingenieurbüro Willaredt der erforderliche Retentionsausgleich berechnet. Der durch die planmäßige Umsetzung des Vorhabens erfolgende Retentionsraumverlust von 43,50 m³ kann durch eine planmäßige Teilflutung der geplanten Tiefgarage ausgeglichen werden. Der Wasserstand und Abfluss des Hochwassers wird laut Gutachten ebenfalls nicht beeinträchtigt bzw. können vernachlässigt werden. Eine Beeinträchtigung bestehenden Hochwasserschutzes erfolgt nicht, insbesondere bleibt die erwähnte Mauer erhalten für den Fall, dass dieser eine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte. Eine hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens wird im Verfahren auf Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung nachgewiesen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Eine besondere Gefährdungssituation durch Realisierung des Bauvorhabens ist nicht zu erkennen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Relevante Auswirkungen auf das Mikroklima sind nicht erkennbar. Durch die Schaffung von weniger versiegelter Fläche wird potentiell eine Mikroklimaverbesserung erreicht, ebenso erfolgt in Teilbereichen eine Fassadenbegrünung.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 6: Schreiben eines Bürgers, Schreiben vom 28.01.2022, eingegangen am 08.02.2022</p>	
<p>Nach mehreren Artikeln in der Eberbacher Zeitung haben wir uns zusätzlich in der Stadthalle über das geplante Bauvorhaben am Kreisel informiert. Unsere ehrliche Meinung? Wir sind entsetzt! Wie kann man bei einer so klotzigen Bauweise der Meinung sein, dass sich dieser überdimensionale Bau in die Umgebung einfügt. Die gesamte Grundstücksfläche wird zugebaut. Zusätzlich überragt der Bau um ein Vielfaches die</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Mehrzweckhalle. Die Bäume am Hang müssen dieser Bebauung weichen und auf dem Gelände selbst, gibt es keinerlei Grünfläche. Uns ist es unbegreiflich, wie in der heutigen Zeit überhaupt si etwas geplant werden darf. Es wird Natur und Grünfläche entfernt und mit Beton zugepflastert.</p> <p>Wir können auch nicht verstehen, dass dem Neubau Parkplätze am Parkplatz – grüner Baum – weichen sollen! Dieser Parkplatz ist der einzige Ausweichplatz, wenn der Lauer und die Bundesstraße überflutet sind. Bei Hochwasser fehlt jeder einzelne Parkplatz!</p> <p>Wir appellieren daher dringend an die Gemeinderatsmitglieder dieses Vorhaben zu stoppen bzw. eine Neubebauung zu finden, die sich wirklich in dieses Gebiet harmonisch einfügt.</p>	
<p>Ordnungsziffer 7: Schreiben zweier Bürger, Schreiben vom 23.02.2022, eingegangen am 23.02.2022</p>	
<p>Nach Ansicht der Pläne möchten wir noch einmal unsere Bedenken zum geplanten Neubau Neckarstraße 39 äußern.</p> <p>Dieses Gebäude ist zu groß und wuchtig und überragt alle Gebäude auf der südlichen Seite der Neckarstraße.</p> <p>Wir fragen uns. Warum richtet man sich mit der Höhe an den gegenüberliegenden Häusern (Bergseite) und nicht an den angrenzenden Gebäuden südlich der Neckarstraße? Die Ansicht von der Neckarstraße wäre von einem solchen Komplex massiv gestört. So wie wir die Pläne lesen ist auf der Seite zum Kreisverkehr eine bis zu 13 Meter hohe Fassade. So ein hohes Gebäude ist an dieser Stelle fehl am Platz! (Die abgetreppte Höhenentwicklung ist auf der Gebäuderückseite) Von der Brücke bzw. Brückenkreisel ausgesehen hat es den Anschein man fährt auf eine Wand zu.</p> <p>Abgesehen davon passt ein Flachdach nicht zu den vorhandenen Gebäuden.</p> <p>Parkplätze: Für die Zufahrt der Tiefgarage werden einige Parkplätze vom Parkplatz Grüner Baum wegfallen. Für die geplante Gewerbefläche werden ebenfalls Parkplätze benötigt und es stellt sich die Frage wo die Zulieferer des Gewerbes parken werden. Bei optimaler Ausnutzung der Tiefgarage werden</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung, aus architektonisch-städtebaulicher Sicht fügt sich das geplante Objekt an dieser wichtigen Stelle harmonisch ein.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Tiefgarage wurde durch Umplanung so bemessen, dass in ihr bis zu 25 Kfz-Stellplätze</i></p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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>21 Parkplätze zur Verfügung stehen. Wie jeder aus eigener Erfahrung weiß sind diese Parkplätze für moderne Autos sehr knapp bemessen..... Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage über den Parkplatz „Grüner Baum“ könnte für die Anwohner bei Hochwasser schwierig bis unmöglich werden.</p>	<p><i>untergebracht werden können. Sie ist daher ausreichend dimensioniert, um den durch das Vorhaben ausgelösten Stellplatzbedarf aufzunehmen. Sollten sich – wenn überhaupt dann nur in geringem Umfang – ausreichend notwendige Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung nicht nachweisen lassen, so kommt unter den Voraussetzungen des § 37 Abs. 6 LBO auch eine Stellplatzabläse in Betracht. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen, wozu auch der Nachweis der Einhaltung der Vorgaben der GaVO gehört.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 8: Schreiben zweier Bürger, Schreiben vom 22.02.2022, eingegangen am 24.02.2022</p>	
<p>Das geplante Quartier ist unserer Meinung nach vollkommen überdimensioniert: Das geplante Gebäude ist sehr groß und vor allem zu hoch. In der Ansicht Nord-Ost und Nord-West ist zu erahnen, wie gewaltig das Bauwerk werden soll.</p> <p>Der Brückenkopf am Kreisel würde durch diese riesige Gebäudefront im Schatten versinken und die offene, einladende Gestaltung des Brückenkopfes wäre dahin. Die großen vorhandenen Bäume müssten dem Bauvorhaben weichen und könnten durch Neupflanzungen kaum ersetzt werden. Früher war gegenüber ein schöner Park mit Wasserspielanlage, dieser wurde aus Kostengründen reduziert, und später mussten weitere Bäume dem Kreisel und der neuen Bushaltestelle weichen.</p> <p>Wir bitten die Stadtverwaltung und den Gemeinderat zu bedenken, dass dieser, von Fußgängern, Fahrradfahrern und Kraftfahrzeugen, so stark frequentierte Ort, für das gesamte Stadtbild von Bedeutung ist. Deshalb wäre eine weniger dichte Bebauung wünschenswert.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung. Die derzeitige Gestaltung ist geprägt durch alte Gewerbebauten und Bushaltestelle. Durch die Planung erfolgt eine Aufwertung des Brückenkopfes als Teil der Innenstadt. Der Freibereich zwischen Neckarstraße und Objekt wird differenziert mit Grün- und Verweilflächen gestaltet.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Momentan ist ein schmaler Streifen mit Gehweg und Bushaltestelle vorhanden. Dieser ist mit Zaun und Böschung abgegrenzt. Durch die Neugestaltung öffnet sich der Fußgängerbereich, die Vorflächen werden neu gestaltet.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 9: Schreiben zweier Bürger, Schreiben vom 23.02.2022, eingegangen am 24.02.2022</p>	
<p>Der ausliegende Bebauungsplan wird aus folgenden Gründen beanstandet:</p> <p>1. Dimension des Vorhabens</p> <p>Das hier geplante Vorhaben ist in seiner Dimension für die Anwohnerinnen und Anwohner der unmittelbaren Umgebung nicht hinnehmbar. Es ist deutlich größer, höher und massiver als die Umgebungsbebauung. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch kleine Einzelhäuser. Es fügt sich keinesfalls in die Umgebung des Gebiets ein wird immer als Fremdkörper wahrgenommen werden müssen. Es ist nicht</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen. Die Stadt erkennt an, dass sich durch die geplante Nachverdichtung auch nachteilige Auswirkungen auf umliegende Grundstücke</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>erkennbar, dass bei der Planung auf die umliegende Nachbarschaft Rücksicht genommen wurde. Vielmehr gewinnt man den Eindruck, dass das Vorhaben die Umgebungsbebauung völlig erdrückt. Es passt sich in keinerlei Hinsicht in die vorhandene Umgebung ein und überragt die Gebäude der Häuser in der Neckarstraße und die Mehrzweckhalle erheblich.</p> <p>Die offen gelegten Pläne mit den Höhenangaben bilden nicht die Realität ab. In der näheren Umgebung des Vorhabensgrundstücks gibt es keine anderen Häuser mit Flachdächern. Die meisten Häuser verfügen über ein Satteldach. Durch diese Gestaltung der Dächer wirken die Häuser viel weniger „wuchtig“ als solche mit Flachdächern. In den offen gelegten Zeichnungen sind aber nur die Höhen der einzelnen Firste der Satteldächer angegeben und nicht wie es eigentlich richtig wäre die Traufhöhe. Die Zeichnungen bilden daher die tatsächliche Wirkung nicht richtig ab und die angegebenen Zahlen führen somit lediglich in die Irre. Es wird hier ein unzulässiger Vergleich vorgenommen. Zum Nachbargrundstück Neckarstraße 41 sind fünf Geschosse sichtbar, auch wenn es rechnerisch nur zwei Vollgeschosse sein sollen.</p> <p>Hier liegt daher eine erdrückende Wirkung des Bauvorhabens vor. Nach der Rechtsprechung ist eine solche unzulässige erdrückende Wirkung gegeben, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird. Eine solche Wirkung kommt bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringen Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (BVerwG, U. v. 19.3.1981 – C 1/78 – juris Rn. 38; BayVGH, B.v. 10.12.2008 – CS 08.2770 – juris Rn. 23). Ferner äußert die Rechtsprechung: „Es ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt, dass ein Bauvorhaben in Fällen einer „erdrückenden“ Wirkung nachbarliche Rechte verletzt (vgl. BVerwG, Urt. V. 13.3.1981 – 4 C 1.78-. DVBl 1981, 928; ferner Urt. V. 30.9.1983 – 4 C 18.80 -, NJW 1984, 250; Urt. V. 23.5.1986 – 4 C 34.85-, DVBl 1986, 1271). Eine erdrückende Wirkung kann nicht nur durch die Höhe der Gebäude zueinander auftreten, sondern auch durch die Bauweise bzw. die Länge von Gebäuden. (so BVerwG, Urt. V. 23.5.1986, aaO; OVG Lüneburg, Urteil vom 11. April 1997 – 1 L 7286/95-, Rn. 20, juris) So liegt der Fall aufgrund der oben geschilderten Umstände auch hier.</p> <p>Auch wenn nachvollzogen werden kann, dass eine Nachverdichtung gewünscht ist und dass Wohnraum geschaffen werden soll, erscheint hier die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten für die Größe des Grundstücks völlig überdimensioniert.</p>	<p><i>ergeben. Diese werden jedoch als zumutbar bewertet. Eine erdrückende Wirkung oder ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme liegt aus Sicht der Stadt nicht vor.</i></p> <p><i>Die Höhenangaben in den Plänen wurden überprüft; die Höhenangaben in den Plänen sind korrekt dargestellt. Die weiteren Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stadt erkennt an, dass sich durch die geplante Nachverdichtung auch nachteilige Auswirkungen auf umliegende Grundstücke ergeben. Diese werden jedoch als zumutbar bewertet.</i></p> <p><i>Die vom Einwender zitierten Entscheidungen betreffen nicht die Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 6, 7 BauGB im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern die Genehmigungsebene (Anfechtung einer Baugenehmigung). Ungeachtet dessen ist sich die Stadt bewusst, dass sie gerade bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans – wie vorliegend – auch im Rahmen der Abwägung dafür Sorge tragen muss, dass das planerisch zugelassene Vorhaben sich nicht als rücksichtslos gegenüber der Umgebungsbebauung erweist, also keine einmauernde oder erdrückende Wirkung für benachbarte Grundstücke erzeugt oder zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücke führt. Dies ist vorliegend indes aus Sicht der Stadt nicht der Fall. Dies gilt namentlich für die sich südöstlich anschließenden Grundstücke (Neckarstraße 41, 43) als auch für die nordöstlich, jenseits der Neckarstraße gelegenen Grundstücke (insbesondere Neckarstraße 88 bis 94). Der „Anschluss“ an das vorhandene Gebäude Neckarstraße 41 (Flst. Nr. 1241) erfolgt durch Ausbildung einer Gebäudefuge, die mit einer Höhe des Flachdachs von 7,30 m (über Bezugspunkt) deutlich unter der Firsthöhe des Gebäudes Neckarstraße 41 (9,79 m über Bezugspunkt)</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Es muss der Eindruck gewonnen werden, dass das Grundstück zulasten der Nachbarschaft maximal ausgenutzt wird. Nicht nachvollziehbar ist auch, wie hier geregelt werden soll, welche Wohnungen als Wohngemeinschaft und welche als „normale Wohnung“ genutzt werden. Es kann durchaus passieren, dass auch eine nicht als Wohngemeinschaft vorgesehene Wohnung als solche genutzt werden wird, sodass die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner letztlich noch höher sein könnte.</p> <p>2. Überbaute Grundstücksfläche</p> <p>Aus dem Planentwurf wird ersichtlich, dass hier keine bzw. kaum Grünfläche ausgewiesen wird. Vielmehr muss man den Eindruck gewinnen, dass hier eine maximale Überbauung stattfinden soll. Zur Gewinnmaximierung werden die Aspekte des Klimaschutzes und des Naturschutzes völlig unzureichend behandelt. Es fehlen hier ausreichende Zonen für Vögel und Insekten. Bei einem neuen Bebauungsplan sollten diese Aspekte ausreichend Berücksichtigung finden.</p>	<p><i>zurückbleibt und nur geringfügig über der Traufhöhe des Gebäudes Neckarstraße 41 liegt. Zutreffend ist, dass der Hauptteil des geplanten Gebäudes mit einer Höhe von bis zu 13,50 m über Bezugspunkt die Firsthöhe des Gebäudes Neckarstraße 41 um 3,71 m und die Traufhöhe des Gebäudes Neckarstraße 41 noch einmal mehr überschreitet, sodass das geplante Vorhaben das unmittelbar angrenzende Bestandsgebäude Neckarstraße 41 in seiner optischen Wirkung um mehr als zwei Geschosse überragt. Diese Höhenentwicklung erfolgt jedoch durch Ausbildung mehrerer deutlicher Rücksprünge der oberen Geschosse an der südöstlichen Seite des geplanten Vorhabens. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Abstandsflächen, die nach den Vorgaben der LBO einzuhalten sind, gegenüber dem Angrenzergrundstück Flst. Nr. 1241 eingehalten werden. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist für die Stadt Eberbach auch im Rahmen der Abwägung Beleg dafür, dass die Belange der Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks in angemessener Weise gewahrt sind. Darüber hinaus führen die Rücksprünge dazu, dass – trotz der Länge des geplanten Vorhabens mit ca. 55 m – auch keine erdrückende Wirkung eintritt. Hinsichtlich der Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstücks ist zu ergänzen, dass das geplante Vorhaben nordwestlich des Grundstücks Neckarstraße 41 liegt, die Belichtung der Grundstücke Neckarstraße 41 (und 43) daher insbesondere in der Morgen- und Mittagszeit (von aus östlicher bzw. südlicher Richtung) völlig uneingeschränkt bleibt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der nordöstlich des Vorhabens gelegenen Grundstücke (v.a. Neckarstraße 88-94) ist aufgrund der topografischen Situation (ansteigendes Gelände) ausgeschlossen. Das geplante Vorhaben überschreitet die Firsthöhe des Gebäudes Neckarstraße 94 nur geringfügig. Die Länge des geplanten Gebäudekörpers hat auf die Grundstücke nordöstlich der Neckarstraße keine Auswirkungen, insbesondere kann die Gebäudelänge sich auf diese Grundstücke nicht „erdrückend“ auswirken.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird hingewiesen.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Mandantschaft errichtet werden. Hier ist mir erheblichen Lärmbelastigungen zu rechnen. Zudem führt das Bauvorhaben aufgrund nicht ausreichender Stellplätze (siehe hierzu unten) zu Verkehrsproblemen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Auch ist aus den Plänen nicht erkennbar, wie der Übergang von Tiergarage auf das Nachbargrundstück geplant ist. Insgesamt ist das Bauvorhaben daher gegenüber unserer Mandantschaft völlig rücksichtslos.</p> <p>4. Hochwasser</p> <p>Das Vorhabengrundstück liegt ausweislich der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW) in einem durch das Hochwasser erheblich gefährdeten Bereich.</p> <p>Die Planung zeigt diesen Umstand allerdings nicht auf. Dieser Aspekt wird überhaupt nicht angesprochen und es werden keine Schutzmaßnahmen (wie z.B. hochwasserangepasstes Bauen, Verzicht auf Tiefgarage usw.) vorgeschlagen. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich ein vollständiger Abwägungsausfall vorliegt. Auch ein entsprechendes Gutachten der Auswirkungen des Hochwassers auf die Planung ist nicht erkennbar. Die aktuell vorliegende Planung verschlechtert die Situation sogar erheblich, da die derzeit vorhandene Mauer, die dem Hochwasserschutz dient, für die Zufahrt zur Tiefgarage weichen muss. Selbst wenn der Hochwasserschutz nach Abschluss der Bauarbeiten wieder hergestellt werden sollte, ist nicht erkennbar, dass hier Maßnahmen getroffen werden, um die Grundstücke Flst. Nr. 1244 und 1241 während der gesamten Bauphase zu sichern. In der Vergangenheit wurden außerdem Anträge für Zufahrten in die Grundstücke vom öffentlichen Parkplatz aus, aus Gründen des Hochwasserschutzes immer abgelehnt. Warum nun für diese geplante Neubebauung nicht gelten sollte, ist keinesfalls nachvollziehbar.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Für eine unzumutbare Lärmbelastigung durch die geplante Wohnnutzung ist nichts ersichtlich.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Durch die Realisierung des Vorhabens im festgesetzten Überschwemmungsgebiet drohen keine erheblichen Nachteile für den Wasserhaushalt oder für Anlieger. Die Stadt Eberbach räumt daher im Rahmen der Abwägung (§ 78 Abs. 3 WHG) der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber möglicherweise entgegenstehenden wasserwirtschaftlichen Belangen den Vorrang ein.</i></p> <p><i>Zur Prüfung des Vorliegens der Voraussetzung für eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG) wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Bei der Bearbeitung wurde festgestellt, dass in der Vergangenheit südwestlich des Grundstücks Flst. Nr. 1234 ein Damm zurückgebaut und eine Mauer errichtet wurde. Weder der Stadt noch der unteren Wasserbehörde liegen nähere Informationen zu dieser Mauer vor. Sie wurde bei der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten durch die LUBW nicht als Hochwasserschutzanlage erfasst. Unklar ist, ob dieser Mauer eine Hochwasserschutzfunktion zukommt. Da eine weitere Aufklärung nicht möglich war wurde das Vorhaben so umgeplant, dass die Mauer erhalten bleibt. Sollte ihr tatsächlich eine (wirksame) Hochwasserschutzfunktion zukommen, könnte dies bedeuten, dass die Flächen innerhalb des Vorhabengebiets tatsächlich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet lägen. Für den Fall, dass der Mauer keine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte, wurde durch das Ingenieurbüro Willaredt der erforderliche Retentionsausgleich berechnet. Der durch die planmäßige Umsetzung des Vorhabens erfolgende Retentionsraumverlust von 43,50 m³ kann durch eine planmäßige Teilflutung der geplanten Tiefgarage ausgeglichen werden. Der Wasserstand und Abfluss des Hochwassers wird laut Gutachten ebenfalls nicht beeinträchtigt bzw. können vernachlässigt</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>5. Abstandsflächen Aus den offen gelegten Plänen ist nicht ersichtlich, dass die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Dies muss aber zwingend der Fall sein. Es ist daher ein entsprechender Abstandsflächenplan zu erstellen und unsere Mandatschaft zur Kenntnis zu bringen.</p> <p>6. Spielplatz Es wird versäumt, in den Plänen einen Spielplatz nach den Vorgaben des § 9 Abs. 2 LBO i. V. m. § 1 LBOAVO darzustellen. Ausnahmen dafür, dass ein solcher hier nicht notwendig ist, ist weder ersichtlich noch nachgewiesen.</p> <p>7. Standort Wärmepumpe Aus den offen gelegten Unterlagen ergibt sich, dass hier ein energetisches Konzept vorliegt, welches unter Umständen die Errichtung einer Wärmepumpenanlage beinhaltet. Ob überhaupt eine Wärmepumpe und falls ja welche Art von Wärmepumpe hier geplant ist, ist nicht bekannt. An dieser Stelle ist aber bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass hier ein Standort gefunden werden muss, der gewährleistet, dass diese Anlage nicht zu unzumutbaren Lärmbelastigungen für unsere Mandatschaft führt. Gerade Wärmepumpen für Mehrfamilienhäuser können erhebliche Lärmbelastigungen mit sich bringen. Daher ist von Anfang an einen Standort zu wählen, der die Nachbarschaft möglichst wenig beeinträchtigt. Die Lärmrichtwerte müssen eingehalten werden.</p> <p>8. Stellplätze Es ist bereits jetzt ersichtlich, dass nicht genügend Parkplätze vorhanden sind. Nach der Begründung des Bebauungsplanes sind hier 22 Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten vorgesehen. Aus dem Plan der Tiefgarage ergibt sich, dass nur 21 Stellplätze vorhanden sind. Somit sind bereits nach diesen Umständen nicht einmal ein Stellplatz pro Einheit vorhanden, sodass zu befürchten ist, dass die diesbezüglichen Vorgaben der LBO nicht eingehalten werden. Es darüber hinaus nicht nachvollziehbar, warum die Stadt Eberbach hier eine Planung offenlegt, die nicht ihren eigenen Vorstellungen entspricht. Ausweislich der Unterlagen hat der Gemeinderat hier einen Stellplatzschlüssel von 1,5</p>	<p><i>werden. Eine Beeinträchtigung bestehenden Hochwasserschutzes erfolgt nicht, insbesondere bleibt die erwähnte Mauer erhalten für den Fall, dass dieser eine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte. Die hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens wird im Verfahren auf Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nachgewiesen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Abstandsflächen wurde vom Vorhabenträger und von der Stadt im Zuge der Bebauungsaufstellung überprüft. Der bauordnungsrechtliche Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Im VEP wurde eine Fläche für Kinderspielplatz vorgesehen. Der bauordnungsrechtliche Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Das genaue Energiekonzept steht noch nicht fest. Der Nachweis, dass von etwaigen Wärmepumpen keine unzumutbaren Lärmimmissionen ausgehen, ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Tiefgarage wurde durch Umplanung so bemessen, dass in ihr bis zu 25 Kfz-Stellplätze untergebracht werden können. Sie ist daher ausreichend dimensioniert, um den durch das Vorhaben ausgelösten Stellplatzbedarf aufzunehmen. Sollten sich – wenn überhaupt dann nur in geringem Umfang – ausreichend notwendige Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung nicht nachweisen lassen, so kommt unter den Voraussetzungen des § 37 Abs. 6 LBO auch eine Stellplatzabläse in Betracht. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen, wozu auch der Nachweis der Einhaltung der Vorgaben der GaVO gehört.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Stellplätzen pro Wohneinheit gefordert. Aus den Unterlagen ergibt sich nun: „Die Umsetzung ist in der Tiefgarage jedoch nicht möglich und die Anlage von Außenstellplätzen im Bereich des Brückenkopfes ist nicht gewünscht.“ Diesbezüglich ist festzuhalten, dass eine höhere Anzahl von Stellplätzen durchaus möglich wäre, hierzu müsste jedoch anders geplant werden. Auch wäre denkbar, dass die Anzahl der Wohneinheiten und somit der Stellplätze reduziert werden könnte. Es ist somit davon auszugehen, dass eine andere Gestaltung kostenintensiver und damit unattraktiver war. Hierbei ist aber zu bedenken, dass es sich bei dem Gebiet um ein solches handelt, der bereits jetzt hohem Parkdruck unterliegt. Es ist erkennbar, dass es zu einer Parkraumknappheit und damit zu verkehrsrechtlichen Problemen kommen wird. Auch ist nicht ersichtlich, wie hier sichergestellt wird, dass nur in den angegebenen Wohnungen Wohngemeinschaften eingerichtet werden. Es kann, wie oben bereits erläutert, durchaus geschehen, dass auch „normale“ Wohnungen als Wohngemeinschaft genutzt werden, so dass hieraus ein weitergehender Stellplatzbedarf resultiert. Auch der Ablösevertrag bzgl. der Gewerbeeinheiten wird kritisch gesehen. Denn auch die Betreiber sowie die Kundinnen und Kunden der Gewerbeeinheiten müssen tatsächlich einen Parkplatz finden. Da unklar ist, welche Art von Gewerbe in dem Gebäude geplant ist, ist auch nicht absehbar, mit wie viel Personal und Kundinnen und Kunden hier zu rechnen ist.</p> <p>Ferner bestehen erhebliche Bedenken, dass die Stellfläche der Tiefgarage ausreichend dimensioniert ist. Eine Parkplatzgröße von 2,5 m Breite, 5 m Länge und einer Rangierfläche von 5 m Breite ist deutlich zu eng und nicht praktikabel. Eine Tiefgarage muss so gestaltet sein, dass sie auch von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt wird. Ist eine solche so eng, dass eine sichere und unkomplizierte Einfahrt nicht möglich ist, werden die Bewohner und Bewohnerinnen lieber einen Parkplatz in der unmittelbaren Umgebung suchen, was den Parkdruck noch weiter erhöhen dürfte.</p> <p>9. Nähe zur Brücke</p> <p>Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Neubau sehr nah an der Brücke errichtet wird. Aus den Planunterlagen wird nicht ersichtlich, wie die Schnittstelle der Brücke bzw. Brückenrampe technisch und planerisch gelöst wird. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Brückenfundamente überhaupt noch zugänglich für zukünftige Sanierungen sind.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. An dem Aufgang vom Parkplatz zur Neckarstraße (Brückenkopf) werden keine Änderungen vorgenommen.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>10. Betroffenheit des Grundstücks Neckarstraße 41</p> <p>Die Häuser Neckarstraße 39 und 41 sind ähnlich wie Reihenhäuser aneinandergelagert und eng miteinander verbunden. Im Kellerbereich sind Gewölbekeller vorhanden, bei denen sich nach Kenntnis unserer Mandantschaft früher Durchgänge zwischen den Häusern befanden. Es muss daher bei einem Abriss und dem Neubau des hier geplanten Vorhabens äußerst sorgsam umgegangen werden, um das erst kürzlich renovierte Haus in der Neckarstraße 41 nicht zu beschädigen. Es muss vor Beginn der Abrissarbeiten eine Beweissicherung vorgenommen werden.</p> <p>II.</p> <p>Die Auflistung zeigt, dass hier zahlreiche Aspekte bei der Aufstellung des Bebauungsplans entweder überhaupt nicht oder nur unzureichend berücksichtigt wurden. Dies ist nicht mit den rechtlichen Vorgaben vereinbar. Es müssen die oben genannten Aspekte mit in die Planung einbezogen werden und ordnungsgemäß abgewogen werden. Dies wurde hier missachtet, sodass der Bebauungsplan an erheblichen Abwägungsfehlern leidet.</p> <p>Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt auch, dass jeder Bebauungsplan die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung betroffenen Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung der Gemeinde darf nämlich gerade nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener ungelöst bleiben. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts darf die Konfliktbewältigung in solchen Fällen auch nicht auf nachfolgendes Verwaltungshandeln verlagert werden. Es ist daher gerade nicht möglich, unseren Mandanten auf ein etwaiges Einwendungs- bzw. Widerspruchsverfahren gegen eine zukünftige Baugenehmigung zu verweisen. In solchen Fällen, in denen die Gemeinde sehenden Auges einen Interessenkonflikt offenlässt bzw. zulässt, sind die Grenzen der Konfliktverlagerung überschritten (vgl. BverwGE 69, 30 = NVwZ 1984, 235). Es muss daher bereits im vorgelagerten Bauleitplanungsverfahren eine Lösung für einen solchen Konflikt gefunden werden (vgl. BverwG, Beschl. V. 14.7.1994 – NB 25/94).</p> <p>Der Bebauungsplan ist daher in der jetzigen Form aus unserer Sicht abwägungsfehlerhaft. Wir fordern</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Umsetzung des Vorhabens vom Vorhabenträger zu beachten.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis hält die Stadt an der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der nach Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung weiter fortentwickelt wurde, fest. Aus Sicht der Stadt überwiegt das mit der Planung verfolgte öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum und ggf. in untergeordnetem Umfang von gewerblichen Flächen die entgegenstehenden Belange der von der Planung betroffenen Nachbarn.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Eine unzulässige Konfliktverlagerung auf die Genehmigungsebene liegt nicht vor.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Sie daher auf, die oben genannten Punkte bei der Planung berücksichtigen.</p>	
<p>Ordnungsziffer 10: Schreiben eines Bürgers, E-Mail vom 28.02.2022</p>	
<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan 113, Wohn- und Gewerbequartier Neckarstr. 39. Die Größe des mehrstöckigen Neubauprojektes ist gegenüber den umliegenden Anrainerhäusern unverhältnismäßig groß und wirkt erschlagend. Es gibt in meinen Augen keine ausreichenden Freiflächen.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen. Die Stadt erkennt an, dass sich durch die geplante Nachverdichtung auch nachteilige Auswirkungen auf umliegende Grundstücke ergeben. Diese werden jedoch als zumutbar bewertet. Eine erdrückende Wirkung oder ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme liegt aus Sicht der Stadt nicht vor.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 11: Schreiben zweier Bürger. Schreiben vom 24.02.2022, eingegangen am 28.02.2022</p>	
<p>Als Neckarwimmersbacher Einwohner haben wir täglich bei der Fahrt über die Brücke einen Blick auf das geplante Baugebiet. Es ist kaum vorstellbar, dass hier ein Koloss mit dem vorgesehenen Ausmaß gebaut werden soll. Es ergeben sich hier mehrere Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da die Stadt Eberbach das Hanggrundstück 1227 an die Bauherren veräußern will und sich die Tiefgarage bis in das Hanggrundstück ausdehnen soll, befürchten wir, dass die Neckarbrücke dabei in ihren Fundamenten beschädigt bzw. in Mitleidenschaft gezogen werden kann. Die Neckarbrücke ist der einzige Verbindungsweg vom bevölkerungsreichen Stadtteil Neckarwimmersbach in die Stadt Eberbach. Es ist nicht vorstellbar, was passieren könnte, falls dieser Verbindungsweg durch ungeplante Bauzwischenfälle ernsthaft in Mitleidenschaft gezogen wird. - Es ist aus den Planunterlagen nicht erkennbar, wie die Baustelleneinrichtung während der Bauzeit geplant ist. Ist hier mit Einschränkungen der freien Zufahrt von der Neckarbrücke über den Kreisel zur B37 bzw. Richtung Neuer Markt zu rechnen? Während der Stoßzeiten ist bereits heute mit starkem Verkehr zu rechnen. Hier könnte es zu starken Staus kommen. Oder ist die zeitweilige Sperrung von Teilen des Parkplatzes Grüner Baum geplant? Da die fast vollständige Bebauung des Grundstückes 1234 	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger hat bei Ausführung des Vorhabens sicherzustellen, dass es zu keiner Beschädigung der Neckarbrücke bzw. von deren Fundamenten kommt.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Prüfung der Baustelleneinrichtung erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung bzw. vor Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger und die zuständigen Behörden.</i></p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung 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>geplant ist, besteht hier wohl kaum Platz für eine Baustelleneinrichtung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedenken gibt es auch bezüglich der Zufahrt zur Tiefgarage. Diese würde wohl – siehe beigefügtes Bild – durch die bisherige Betonwand führen und die Entfernung des Baumes und der Sitzbank, evtl. auch der Treppe zur Neckarbrücke zur Folge haben. Der graue Holzzaun rechts im Bild hinter dem schwarzen Fahrzeug gehört bereits zum Nachbargrundstück 1241. Die Betonwand dient bisher offenbar dem Hochwasserschutz. Der Parkplatz Grüner Baum wurde in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach vom Hochwasser betroffen. Wie soll die Zufahrt bei Hochwasser ermöglicht werden? Ist die Tiefgarage vor Überflutung geschützt? Wie sind dann die Nachbargrundstücke vor Hochwasser geschützt? - Die Tiefgarage soll nur 21 Stellplätze bieten, bei bis zu geplanten 22 Wohnungen. Es ist absehbar, dass diese Stellplätze für die Wohnungen nicht ausreichen werden. Soll dann der Parkplatz Grüner Baum noch weiter belastet werden? Dieser ist bereits jetzt tagsüber nahezu voll belegt. Außerdem ist zu befürchten, dass durch die Zufahrt zur Tiefgarage mehrerer Stellplätze entfallen. Durch die Gewerbeinheit sollen – wie bereits bei anderen Bauvorhaben – Stellplätze abgelöst werden. Vielleicht auch wieder auf dem Breitenstein? Die Fahrzeuge werden den Parkplatz Grüner Baum zusätzlich belasten! - Wo sind die erwähnten Fahrradstellplätze vorgesehen? 	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weder der Stadt noch der unteren Wasserbehörde liegen nähere Informationen zu der erwähnten Mauer vor. Sie wurde bei der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten durch die LUBW nicht als Hochwasserschutzanlage erfasst. Unklar ist, ob dieser Mauer eine Hochwasserschutzfunktion zukommt. Da eine weitere Aufklärung nicht möglich war wurde das Vorhaben so umgeplant, dass die Mauer erhalten bleibt. Sollte ihr tatsächlich eine (wirksame) Hochwasserschutzfunktion zukommen, könnte dies bedeuten, dass die Flächen innerhalb des Vorhabengebiets tatsächlich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet lägen. Für den Fall, dass der Mauer keine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte, wurde durch das Ingenieurbüro Willaredt der erforderliche Retentionsausgleich berechnet. Der durch die planmäßige Umsetzung des Vorhabens erfolgende Retentionsraumverlust von 43,50 m³ kann durch eine planmäßige Teilflutung der geplanten Tiefgarage ausgeglichen werden. Der Wasserstand und Abfluss des Hochwassers wird laut Gutachten ebenfalls nicht beeinträchtigt bzw. können vernachlässigt werden. Eine Beeinträchtigung bestehenden Hochwasserschutzes erfolgt nicht, insbesondere bleibt die erwähnte Mauer erhalten für den Fall, dass dieser eine Hochwasserschutzfunktion zukommen sollte. Eine hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens wird im Verfahren auf Erteilung der wasserrechtlichen Ausnahme genehmigung nachgewiesen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Tiefgarage wurde durch Umplanung so bemessen, dass in ihr bis zu 25 Kfz-Stellplätze untergebracht werden können. Sie ist daher ausreichend dimensioniert, um den durch das Vorhaben ausgelösten Stellplatzbedarf aufzunehmen. Sollten sich – wenn überhaupt dann nur in geringem Umfang – ausreichend notwendige Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung nicht nachweisen lassen, so kommt unter den Voraussetzungen des § 37 Abs. 6 LBO auch eine Stellplatzablässe in Betracht. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen, wozu auch der Nachweis der Einhaltung der Vorgaben der GaVO gehört.</i></p> <p><i>Fahrradstellplätze sind als Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der konkrete Nachweis (mit Standort) erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>- Auf den Plänen sieht es aus, als wäre westlich des Bauvorhabens reichlich Grünfläche mit großem Baum vorhanden. Es handelt sich jedoch um das Grundstück 1241, welches sich in Privatbesitz befindet. Wie soll die Abtrennung (Sichtschutz) zu diesem Grundstück erfolgen?</p> <p>Aus unserer Sicht ist das Bauvorhaben überdimensioniert und beeinträchtigt mit der geplanten Größe das Stadtbild von Eberbach. Dieses monströse Gebäude ist einer „Staufstadt“ mit historischer Altstadt nicht würdig. Es wäre interessant, ein Modell des Gebäudes zu sehen, um die wahren Dimensionen im Verhältnis zum vorhandenen Bauplatz zu sehen.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Herstellung eines Sichtschutzes, soweit erforderlich und vom Vorhabenträger gewünscht, ist im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Beachtung der Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes möglich.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 12: Schreiben einer Bürgerin, Schreiben vom 26.02.2022, eingegangen am 28.02.2022</p>	
<p>Mit diesem Schreiben möchte ich meine Bedenken gegen das Bauvorhaben am Kreisel von einer Wohnanlage mit ca. 22 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit zur Kenntnis bringen.</p> <p>Mit Verwunderung habe ich von dem gemeindlichen Einvernehmen gelesen, das die vorgelegten Pläne zum Bauvorhaben unterstützt. Die Planung, die hier am Zuge ist, ist wahrlich in der Lage, ein Ortsbild nachhaltig zu zerstören aufgrund seiner Überdimensionierung und dem fehlenden Einklang mit dem Eberbacher Stadtbild. Die Einwohner werden den Platz danach wohl nicht wieder erkennen.</p> <p>Will Eberbach auch nur im mindesten im Tourismusbereich noch mit seinen Nachbarstädten am Neckar konkurrieren, darf keine weitere Ecke mehr verschandelt werden. Es wird nicht ausreichen, auf den Ortsschildern Eberbach als „Staufstadt“ auszuweisen. Eine Stadt, die Geschichte lebt, macht nicht nur die wenigen denkmalgeschützten Häuser aus, sondern die Gesamtheit ihrer möglichst lückenlosen historischen Bausubstanz sowie ihre an eine Kleinstadt angepasste naturnahe Bebauung mit viel Grün. Monströse bauliche Fremdkörper sind hier fehl am Platz und zu vermeiden.</p> <p>Wahrer Fortschritt ist, Bürger zu unterstützen in ihren Bemühungen, das Einzigartige und Besondere, das uns aus vergangener Zeit überkommen ist, vor dem Verschwinden zu bewahren. Stattdessen werden gewachsene Freiräume oder verwinkelte Architektur unwiederbringlich dem blinden städtischen Verdichtungswahn geopfert. Auch sehe ich den neuerdings oft heraufbeschworenen „grünen Geist“ der Stadt und der Landesregierung nicht umgesetzt,</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums und potentiell auch wohnverträglicher Gewerbeflächen.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die Architektur- und Fassadengestaltung gliedert das Gebäudekleinteilig und nimmt den städtischen Kontext auf. Dadurch entsteht ein in sich harmonisches Gefüge an der städtebaulich wichtigen Stelle der Stadt Eberbach.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>denn bei diesem Projekt würde eine grüne Ecke in eine Betonlandschaft verschandelt werden.</p> <p>Selbst als nicht betroffener Bürger sehe ich die Interessen der Anrainer (die ich nicht kenne, wohlge-merkt, also aus einer neutralen Sicht) nicht berücksichtigt. Privatgrundstücke werden hierbei in einem Maße in Mitleidenschaft gezogen, indem ihre Nutzung drastisch durch Einsicht mehrerer Parteien der geplanten Wohnanlage gemindert wird. Um scheinbar „bessere“ Wohnbedingungen für die Bevölkerung zu schaffen? Sollte eine Gemeinde nicht in erster Linie die Interessen ihrer derzeitigen Bürger schützen? Und nicht einem Privatinteresse zum Schaden der Gemeinschaft und zum Nutzen ganz Weniger zustimmen.</p> <p>Den Bogen weiter gespannt, bedeutet die Genehmigung solcher Pläne letztlich die fortschreitende Aus-höhlung und Zerstörung unserer Heimat. Ich erin-nere nur an das schwer geschädigte Stadtbild zum und rund um den Neuen Markt, das in jüngster Zeit der katastrophalen Zerstörung leichter Abrissbeute, da nicht denkmalgeschützt, zwei weitere Schläge verkraften musste (Neuer Markt 6 und Bahnhof-straße 2).</p> <p>Der Schutz von Kleinstädten gegen Verbauung und für eine lebenswerte Umgebung zugunsten der der-zeitigen Bürgerschaft sollte wieder stärker in den Fokus der Stadtverwaltung und des Gemeinderates rücken.</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genom-men.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genom-men. Das Objekt stellt eine sinnvolle Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen dar. Dadurch wird vermieden, dass am Stadtrand liegende Grün-flächen versiegelt werden.</i></p> <p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genom-men.</i></p>
<p>Ordnungsziffer 13: Schreiben der Bürgerinitiative Vorhabenbezogener B-Plan „Wohn- und Gewerbequartier Neckar-straße“, Schreiben vom 02/2022, eingegangen ab 08.02.2022</p>	
<p>Wir finden den geplanten Neubau auf dem Grund-stück der Neckarstraße 39 in seiner Größe und vor allem der Höhe völlig unangemessen. Er passt sich in keinerlei Hinsicht in die gegebene Umgebung ein und überragt die Gebäude der Häuser in der Neckarstraße und die Mehrzweckhalle. Außerdem wird im Bebauungsplan kein Stückchen Grünfläche ausgewiesen, sondern die gesamte Grundfläche wird bebaut. Wo sollen die Vögel und Insekten hin, die die Hecken des Grundstücks und die Bäume des Hanggrundstücks bewohnen? Bitte überden-ken Sie diesen Bebauungsplan und reduzieren Sie diese Dimensionen!</p>	<p><i>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genom-men. Die Stadt bewertet das Vorhaben als sinnvolle Maßnahme zur innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohn-raums und potentiell auch wohnverträglicher Ge-werbeflächen.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der grünordnerischen Belange wird auf die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungs-planentwurf verwiesen.</i></p>