

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-247/1

Datum: 16.09.2025

Beschlussvorlage

Standortanfrage eines Drogeriemarkts; Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	02.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt, die Möglichkeit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes außerhalb der Innenstadtabgrenzung des Entwicklungskonzeptes des Einkaufs- und Dienstleistungsstandortes Eberbach vom 29.09.2011, grundsätzlich zu befürworten.
2. Es soll bei Änderungen oder dem Beschluss von neuen Bebauungsplänen abgewogen werden, ob das Einzelhandelskonzept Beachtung findet und festgesetzt wird.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller

Sachverhalt / Begründung:

Eine Immobilien GmbH hat Interesse an einem Grundstück in einem Gewerbegebiet und würde dort im Rahmen einer Nutzungsänderung gern einen Drogeriemarkt einrichten.

Planungsrecht:

Das Gebäude liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, somit richtet sich die Beurteilung von Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen nach § 34 BauGB.

Das Gebiet ist von einer gewerblichen Nutzung geprägt und wird im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt.

In der „Eberbacher Liste“, die ein Bestandteil des Entwicklungskonzeptes des Einkaufs- und Dienstleistungsstandortes Eberbach vom 29.09.2011 ist, wurden zum Schutz der in der Innenstadtabgrenzung gehandelten Waren, Sortimente als nahversorgungsrelevante Sortimente in Eberbach festgelegt.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes werden die Sortimente differenziert betrachtet. Die nahversorgungsrelevanten Warengruppen umfassen:

- Lebensmittel und Getränke
- Apotheken
- Gesundheit-, Körperpflege-, Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Genussmittel, Tabakwaren
- Zeitschriften und Zeitungen

Aufgrund einer Anfrage zu einer neuen Bauleitplanung im Industriegebiet Eberbach-Nord wurde dieses Konzept seitens des Baurechtsamtes Heidelberg in Frage gestellt.

Laut Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis stellt das Einzelhandelskonzept keinen Rechtscharakter dar und kann im Falle einer Planung außerhalb eines Bebauungsplanes nicht herangezogen werden.

Das Einzelhandelskonzept wurde bisher nur für die Bebauungspläne Nr. 23 „Neuer Weg“ 5. Änderung und Bebauungsplan 108 „Pleutersbacher Straße“ als verbindlich festgesetzt.

Um das erarbeitete Konzept nicht gänzlich zu verlieren, könnte dies weiterhin im Hintergrund als „Handbuch“ zur Orientierung und/ oder Ausarbeitung bei Bauleitplanungen/ Bebauungsplänen angewendet werden, um gerade im Innenstadtbereich weiterhin auf eine gute Harmonie für alle Einzelhändler zu achten.

Am 30.06.2025 fand zwischen der Eberbacher Werbegemeinschaft (EWG) und der Verwaltung ein Gespräch zu der Ansiedelung eines Drogeriemarktes außerhalb der Innenstadt und der Eberbacher Liste statt. Die EWG hat sich in dem Gespräch dazu geäußert, dass sie keine einheitliche Position zu dem Punkt abgeben kann.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Entwicklungskonzept Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach