

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2026-055

Datum: 05.03.2026

## **Beschlussvorlage**

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115 "Rockenauer Straße";  
Hier: Vorstellung des geplanten Vorhabens sowie Beschlussfassung über die Aufstellung  
eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	13.04.2026	nicht öffentlich	Beratung
Ortschaftsrat Rockenau	20.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung
Gemeinderat	29.04.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 115 „Rockenauer Straße“.
2. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Abgrenzungsplan vom 23.03.2026. Der als Anlage 1 beigefügte Abgrenzungsplan für die Grundstücke Flst.-Nrn. 9770 und 9777 (teilw.), 9769/1, 9767, 9767/1, 501/3, 9752/1, 67/1, 501 der Gemarkungen Eberbach und Rockenau wird gebilligt.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Vorhabenträger und wird in den kommenden Planungen berücksichtigt.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangssituation:**

Der Vorhabenträger beabsichtigt aufgrund seines stark wachsenden Unternehmens einen Neubau einer Betriebshalle mit Sozial- und Büroräumen sowie Betriebswohnungen auf den Grundstücken: Flst.-Nrn. 9770 und 9777 (teilw.), 9769/1, 9767, 9767/1, 501/3, 9752/1, 67/1, 501 der Gemarkungen Eberbach und Rockenau.

Er stellte am 18.07.2025 beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eine Bauvoranfrage, die mit Schreiben vom 24.02.2026 nicht positiv beantwortet wird.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Erweiterung vollständig im Außenbereich liegt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Überplanung von Flächen im Außenbereich ist jedoch Sache der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Gemeinde kann dies durch das Aufstellen eines Bebauungsplanes veranlassen und damit das geplante Vorhaben ermöglichen.

Die Stadt Eberbach ist gewillt, dem Vorhabenträger mit einer Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zu unterstützen und gemeinsam mit einem Fachplaner seiner Wahl das Verfahren zu leiten. Dadurch soll der Standort für den Vorhabensträger in Eberbach gesichert werden.

## **2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan:**

§ 12 des BauGB ermöglicht die Aufstellung eines sog. „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“. Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung eines Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Er verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganz oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten, vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB, im Rahmen eines Durchführungsvertrags.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit ein projektbezogenes Planungsinstrument der Gemeinden. Es zählt zur Bauleitplanung. Gegenüber dem herkömmlichen Bebauungsplan ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan projektorientiert. Insbesondere durch den Durchführungsvertrag ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht angebotsorientiert, sondern zielt auf die Verwirklichung eines konkret anstehenden Bauvorhabens mit Erschließungsmaßnahmen ab.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde, die Planung und Durchführung zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung aller Planungs- und Erschließungskosten.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB erfolgen.

### **a) Plangebiet**

Das zu überplanende Gebiet wird südwestlich durch das angrenzende Kanuclubhaus Flurstück Nr. 501/2, und nordwestlich durch den Gehweg zur Rockenauer Straße begrenzt. Die nordöstliche Grenze der Grundstücke Flst.-Nrn. 9767, 9767/1, 501/3, 501, 67/1 und 9752/1 der Gemarkungen Eberbach und Rockenau begrenzt das Plangebiet im Nordosten sowie im Südosten, siehe Anlage 1.

### **b) Vorhabenbeschreibung**

Die am 18.07.2025 vorgelegte Bauvoranfrage sieht die Errichtung eines rd. 90 m langen und 12,5 m hohen Neubaus eines Betriebsgebäudes als Anbau an das bestehende Firmengebäude mit Sozial- und Büroräumen sowie Betriebswohnungen und Mitarbeiterparkplätzen im Untergeschoss vor. Das oberste Geschoss ist als stark reduziertes Staffelgeschoss geplant, sodass sich das Vorhaben landschaftsbildverträglich in die Gesamtsituation einfügt.

Neben einer Laderampe im Süden ist auch eine neue Zufahrt in den rückwärtigen, östlichen Bereich zwischen Betrieb und Neckar geplant. Hier sind zusätzliche Mitarbeiterparkplätze im Freibereich vorgesehen. Durch die Herstellung der Mitarbeiterparkplätze soll die Parksituation entlang der Rockenauer Straße (K4112) entschärft werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das Vorhaben planungsrechtlich sichern.

### **c) Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Zudem sind die durch die Planung entstehenden Eingriffe zu ermitteln und deren Ausgleich festzulegen. Darüber hinaus wird ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt.

### **d) Städtebauliche Wertung**

Seitens der Verwaltung wird die Entwicklung der brachliegenden Fläche zwischen dem jetzigen Firmengebäude und des alleinstehenden Vereinsheims des Kanuclubs Eberbach Flurstück Nr.: 501/2 begrüßt. Das Vorhaben liegt zwar planungsrechtlich im Außenbereich auf einer nahezu un bebauten Fläche, jedoch wird vor dem Hintergrund der Betriebsabläufe und der Logistik die Standortergänzung als Ideallösung betrachtet. Dadurch soll der gewerbliche Sektor in der Stadt Eberbach für Firmen attraktiv bleiben und gestärkt werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich das geplante Konzept in das überwiegend der Firmennutzung dienende städtebauliche Umfeld des dortigen Quartiers „Rockenauer Straße“/ Fahracker / Lederwiesen/ Jägersacker einfügt. Die Realisierung soll daher durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden.

### **Weitere Vorgehensweise:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Weitere Verfahrensschritte werden erarbeitet und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage:**

Anlage 1: Abgrenzungsplan\_BPlan Nr.\_115\_Rockenauer Straße