



Stadt Eberbach

**Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Güterbahnhofstraße" – 1. Änderung**

Juli 2020

Stadtverwaltung Eberbach

Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

Bearbeitung:

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung
Am Weidenschlag 18
67071 Ludwigshafen

Inhalt

1. Aufgabenstellung und bisheriger Ablauf.....	3
1.1 Zweck des städtebaulichen Entwicklungskonzepts.....	3
1.2 Ausgangssituation der Änderungen.....	4
1.2.1 Übernahme und Fortschreibung bisheriger Ziele und Darstellungen	4
1.2.2 Änderungen bzw. Fortschreibung.....	5
1.3 Abgrenzung Sanierungsgebiet	5
2. Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts "Güterbahnhofstraße" 7	
3. Entwicklungsziele	8
4. Konzeption und Maßnahmen.....	10
4.1 Teilbereich Schafwiesenweg	10
4.1.1 Bestand.....	10
4.1.2 Entwicklungskonzept imakomm AKADEMIE, Aalen	10
4.1.3 Städtebauliche Wertung der Bausteine	11
4.1.4 Vorschläge für die Bauleitplanung	13
4.2 Teilbereich Wiesenstraße-Odenwaldstraße.....	14
4.2.1 Bestand.....	14
4.2.2 Städtebauliche Wertung der Bausteine	15
4.2.3 Vorschläge für die Bauleitplanung	15
4.3 Teilbereich Güterbahnhofstraße	16
4.3.1 Bestand.....	16
4.4 Teilbereich Neuer Weg.....	22
4.4.1 Bestand.....	22
4.4.2 Städtebauliche Wertung der Bausteine	23
4.4.3 Vorschläge für die Bauleitplanung	25
5. Auswirkungen auf das übrige Stadtgebiet	25
5.1 Teilbereich Schafwiesenweg	25
5.2 Teilbereich Wiesenstraße-Odenwaldstraße.....	26
5.3 Teilbereich Güterbahnhofstraße	26
5.4 Teilbereich Neuer Weg.....	28
6. Förderung Stadtumbau Güterbahnhofstraße	28
7. Verfahren	29

1. Aufgabenstellung und bisheriger Ablauf

Das städtebauliche Entwicklungskonzept "Güterbahnhofstraße" vom Februar 2012, beschlossen in der Sitzung des Gemeinderats am 01.03.2012, ist aufgrund von zwischenzeitlich geänderten bzw. konkretisierten Planungsüberlegungen und den aktuell vorliegenden Beschlüssen des Gemeinderates fortzuschreiben und anzupassen.

Der Gemeinderat hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am 25.07.2019 die 1. Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auf der Rechtsgrundlage des § 171 b des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Der Geltungsbereich sowie die städtebaulichen Entwicklungsziele des geplanten Stadtumbaus bleiben im Grundsatz weitgehend erhalten.

Sowohl die Erhaltung und Weiterführung ursprünglich geplanter Ziele und Maßnahmen, als auch die geplanten Änderungen sind nachfolgend in Text und Plänen detailliert dargestellt.

Die Vorgehensweise, der Aufbau und die Gliederung entsprechen weitgehend der ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2012.

1.1 Zweck des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Städtebauliche Erneuerung und Entwicklung im Bereich der Güterbahnhofstraße sind seit vielen Jahren im Fokus städtischer und privater Planungen.

Als Auslöser sind neben dem Gelände des ursprünglichen "Güterbahnhofs" entlang der Bahnlinie insbesondere die ehemals gewerblich genutzten Flächen des "Firmen-Geländes" (Quartier Schafwiesenweg / Güterbahnhofstraße) und des ehemaligen Schlachthofs (Quartier Neuer Weg / Güterbahnhofstraße) sowie ein Erneuerungsbedarf von Wohnbereichen (Quartier Wiesenstraße / Odenwaldstraße Güterbahnhofstraße) zu nennen.

Nach umfangreichen Voruntersuchungen (vgl. Kap. 1.2) wurde das Gebiet in das Bundesländer-Programm "Stadtumbau-West" zur Durchführung von Stadtumbauaumaßnahmen aufgenommen.

Wichtiger Bestandteil hierfür sind die Aufstellung und der Beschluss eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entsprechend § 171 b Baugesetzbuch (BauGB).

Diese Beschlüsse wurden am 01.03.2012 für das städtebauliche Entwicklungskonzept "Güterbahnhofsstraße" und am 25.07.2019 für dessen 1. Änderung beschlossen.

In diesem Konzept bzw. seiner 1. Änderung sollen die Ziele und Maßnahmen in den Quartieren einschließlich der aktuellen Entwicklungen dargestellt und öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Die Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes umfasst im Wesentlichen den Teil des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes "Stadtumbau Güterbahnhofstraße", der nördlich der Bahngleise liegt. Die konkreten Abgrenzungen und Änderungen sind den Kap. 1.3 und 2 sowie den entsprechenden Abbildungen zu entnehmen.

Die geplante Stadtumbauaumaßnahme soll insbesondere dazu beitragen, dass

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden (Grünflächen am Holderbach, Wegenetz, Baumstandorte),
- innerstädtische Bereiche gestärkt werden (Parkieranlagen in Bahnhofsnähe mit Anschluss zum Fußgängersteg zur Innenstadt),

- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden (Neuordnung der städtischen Servicebetriebe Bereich Neuer Weg),
- freigelegte Flächen entlang der Bahnlinie und dem Schafwiesenweg einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden (Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs, ehem. Firmen-Gelände),
- innerstädtische Altbaubestände erhalten werden (Aufwertung Wohnen Odenwaldstraße/Wiesenstraße).

Das in Aussicht genommene Entwicklungsgebiet ist in der Abb. 2 dargestellt.

Im Hinblick auf den vorgegebenen Bewilligungszeitraum des Sanierungsgebietes "Güterbahnhofstraße", die im Quartier noch zu planenden Infrastrukturmaßnahmen sowie die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen ist das Gebiet des vorgeschlagenen Entwicklungskonzeptes nicht mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes identisch.

Parallel zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes sollen die erforderlichen Tiefbaumaßnahmen weiter konkretisiert werden.

Weiterhin soll die Organisations- und Wirtschaftlichkeitsprüfung der städtischen Servicebetriebe Bauhof, Stadtgärtnerei sowie des Forstbetriebes durchgeführt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Eberbach hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 dem Entwurf des zeichnerischen Teils des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Güterbahnhofstraße" – 1. Änderung zugestimmt und zur Fortführung des Verfahrens die öffentliche Auslegung einschließlich der Begründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach den §§ 137-139 BauGB beschlossen.

1.2 Ausgangssituation der Änderungen

Das im Jahr 2012 erstellte Entwicklungskonzept ist, wie bereits erläutert, auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen sowie die Beschlüsse des Gemeinderates anzupassen. Nachfolgend werden sowohl die Übernahme und die Fortschreibung bisheriger Ziele und Darstellungen als auch die beabsichtigten Änderungen stichpunktartig dargestellt.

Im weiteren Text und den dazugehörigen Plandarstellungen werden Ziele und Darstellungen für die einzelnen Bereiche erläutert.

1.2.1 Übernahme und Fortschreibung bisheriger Ziele und Darstellungen

- Erhalt einer Grünfläche im Bereich des Schafwiesenwegs (Flst.-Nr. 5792)
- Potential für Ein- und Zweifamilienhausbebauung am Schafwiesenweg
- Standorterhalt der Stadtwerke Eberbach einschließlich Entwicklungsperspektiven
- Aufwertung von Wohnen in der Odenwaldstraße und der Wiesenstraße
- Parken/Garagen für die Anwohner der Odenwald- und Wiesenstraße entlang der Güterbahnhofstraße
- Gestaltung des Straßenraums und Verbesserung des Fuß- und Radwegeverkehrs entlang der Güterbahnhofstraße
- Bürobau entlang der Güterbahnhofstraße als Raumkante und baulicher Lärmschutz
- Brücke über den Holderbach mit fußläufiger Wegeverbindung in die Wiesenstraße
- Überprüfung und Erneuerung der Abwasserleitungen sowie der Verdolung des Holderbaches, einschließlich Maßnahmen zum Hochwasserschutz
- Standort eines Regenrückhaltebeckens
- Kreisverkehrsplatz an der L 2311/ Einmündung Güterbahnhofstraße zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit
- Entwicklung von Gewerbeflächen nordöstlich der Güterbahnhofstraße

- Neugestaltung der Einmündung Güterbahnhofstraße / Neuer Weg sowie Verkehrsberuhigung

1.2.2 Änderungen bzw. Fortschreibung

- Kulturelle Einrichtungen (Depot 15/7, Jugendzentrum)
- Skatepark
- Gewerbeflächen südwestlich der Güterbahnhofstraße
- Öffentliche Stellplätze entlang der geplanten Stichstraße zum Bahngelände
- Neuorganisation der städtischen Servicebetriebe
- Gewerbeflächen nordöstlich der Güterbahnhofstraße
- Standort der Feuerwehr
- Forstverwaltung
- Bürobauung / Einzelhandel mit darunter liegenden ebenerdigen Stellplätzen als Lärmschutz und Raumkante
- Standort Kindertageseinrichtung
- Brücke über den Holderbach für eine fußläufige Wegeverbindung
- Stichweg zum Gewässerrandstreifen Holderbach und Hochwasserschutz
- Geplantes Sanierungsgebiet "Innenstadt"

1.3 Abgrenzung Sanierungsgebiet

In der Sitzung des Gemeinderates vom 28.09.2006 wurden die Sanierungsziele für das Quartier "Güterbahnhofstraße" definiert und die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mit der Bezeichnung "Stadtumbau Güterbahnhofstraße" beschlossen.

Teile der Sanierungsziele wurden bereits durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan "Güterbahnhofstraße" sowie durch Abbruch- und Neuordnungsmaßnahmen im Schafwiesengeweg umgesetzt.

Nach der ursprünglichen Abgrenzung bildeten die Gleisanlagen die südliche Grenze des Sanierungsgebietes. Mit der ersten Änderung der Satzung wurde das Sanierungsgebiet unter Einbeziehung des Bahnhofsgeländes, des Bahnhofplatzes und des Turnplatzes wesentlich nach Süden erweitert.

Die erste Änderung über die förmliche Festlegung des Gebietes wurde am 25.09.2008 beschlossen und trat am 25.10.2008 in Kraft.

Die nordöstliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes lag zuvor im Bereich des Grundstückes des Vereins Stiftung Altersheim e.V. Mit der zweiten Änderung der Satzung wurde das dort angrenzende, mit einem älteren Wohngebäude bebaute Grundstück, einbezogen.

Die zweite Änderung über die förmliche Festlegung des Gebietes wurde am 22.10.2009 beschlossen und trat anschließend am 13.11.2009 in Kraft.

In einer dritten Änderung im April 2018 wurde das Grundstück Odenwaldstraße 37, Flurstück Nr. 869 der Gemarkung Eberbach mit in den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes aufgenommen. Das Gebäude ist teilweise vermietet und dient außerdem als Obdachlosenunterkunft.

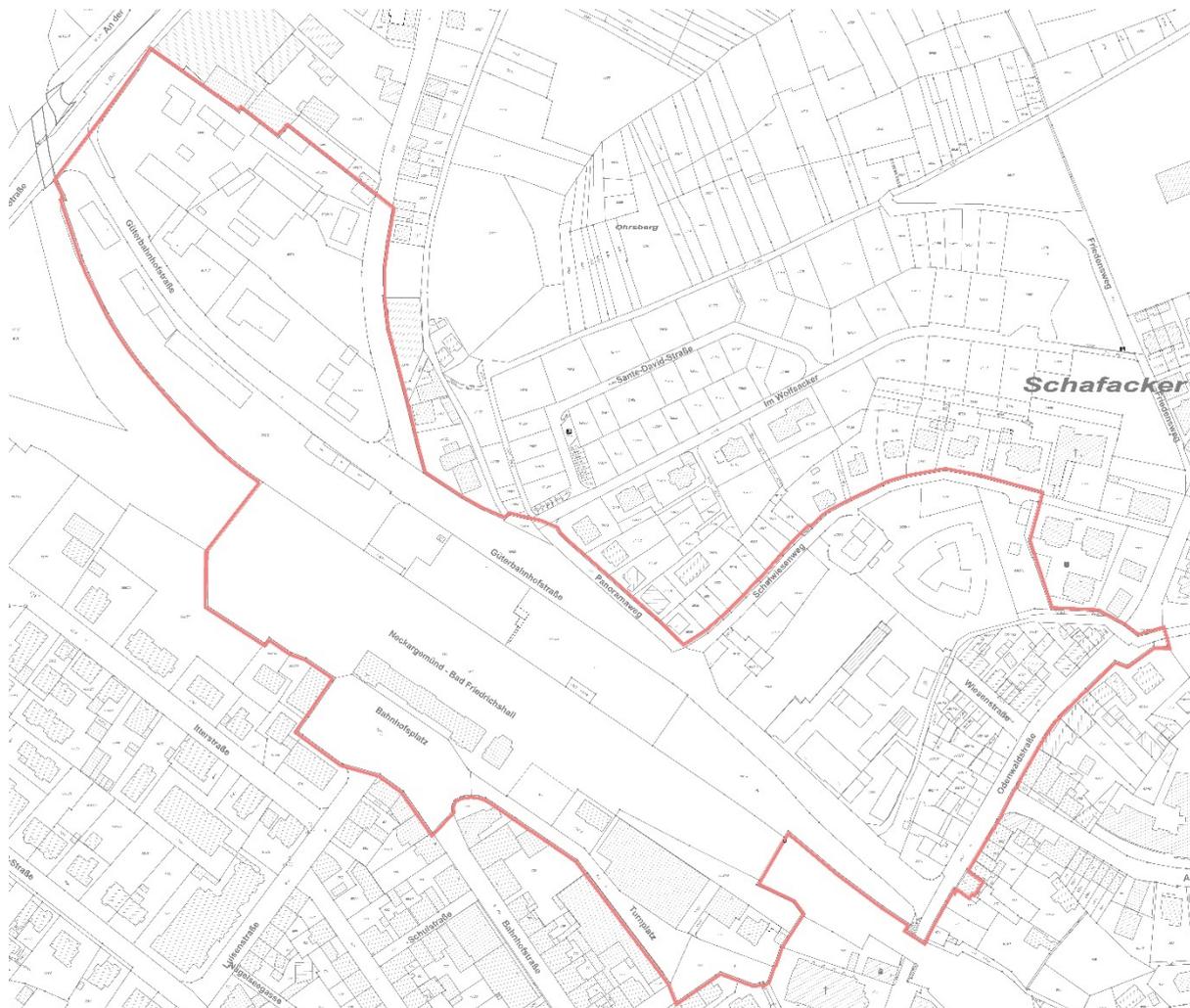


Abb.1 Abgrenzung Sanierungsgebiet

Geplantes Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Auf Vorschlag des städtischen Gemeinderates ist mittelfristig geplant, ein weiteres Quartier zur Aufnahme in ein Sanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg vorzuschlagen.

Die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Bahnhofstraße West mit den angrenzenden Erschließungsanlagen Luisenstraße, Schulstraße, Bussemerstraße ist von besonderer Bedeutung für die künftige Entwicklung der Stadt Eberbach.

Dass als mögliches Sanierungsgebiet vorgesehene, an die Fläche des vorliegenden Konzeptes angrenzende Quartier, liegt unmittelbar am Bahnhof und bildet damit die Schnittstelle zwischen dem Bahnhofsumfeld und der historischen Altstadt. Dieses betroffene Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4 ha.

Zur Aufstellung eines gesamtörtlichen Stadtentwicklungskonzeptes mit gebietsbezogenem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept wurden im Rahmen einer Klausurtagung des Gemeinderates am 23.01.2020, sortiert nach Themenfeldern, Stärken und Schwächen von Eberbach mit seinen dazugehörigen Ortsteilen und Stadtbezirken erarbeitet.

Diese Sitzung wurde durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH begleitet und die Ergebnisse hieraus zunächst für eine im Juni 2020 startende Online-Befragung der Einwohnerschaft zusammengefasst. Mit der Vorlage und Ausarbeitung des gesamtörtlichen Stadtentwicklungskonzeptes ist noch in diesem Jahr zu rechnen.

2. Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Güterbahnhofstraße"

Das städtebauliche Entwicklungskonzept "Güterbahnhofstraße", Abgrenzung siehe Abb. 2, erstreckt sich über das nordöstlich der Bahnlinie festgesetzte Sanierungsgebiet "Stadtumbau Güterbahnhofstraße" und gleichzeitig auch über Planungsgebiete bzw. Teilflächen von Planungsgebieten der folgenden drei im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne:

- Schafwiesenweg
- Güterbahnhofstraße – Teilgebiet Ost
- Güterbahnhofstraße – Teilgebiet West

Die nachfolgende Darstellung von Entwicklungszielen, Konzeption und Maßnahmen orientiert sich deshalb weitgehend an den o. g. Teilbereichen.

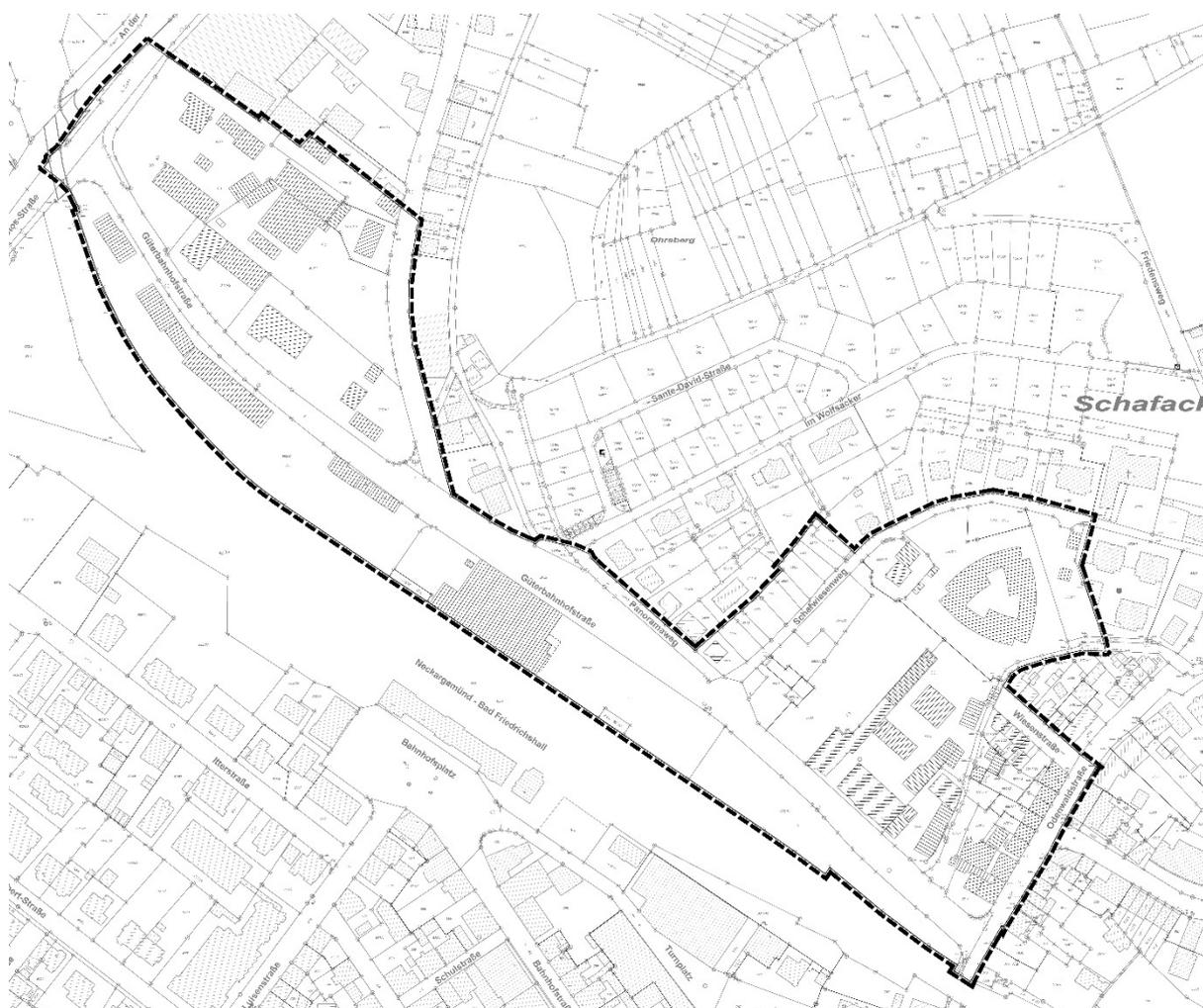


Abb.2 Abgrenzung Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das untersuchte Gebiet ist ca. 7,89 ha groß und liegt gegenüber der Gleisanlage des Bahnhofes und bildet damit die Schnittstelle zwischen der Innenstadt mit dem teilweise verkehrsberuhigten Fußgängerbereich und den Wohngebieten Wolfsacker und Schafacker,

dem angrenzenden Siedlungsquartier sowie den Naherholungsflächen am Ohrsberrg im Norden.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens entfällt eine kleinere Teilfläche nördlich der Wiesenstraße zwischen Holderbach und Odenwaldstraße. Hier wurde inzwischen das Grundstück Odenwaldstraße 40 mit einem Wohn- und Geschäftshaus zur gewerblichen Nutzung bebaut.

Insgesamt ist durch die zentrale Lage und die genannte Schnittstellenfunktion die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich von entscheidender Bedeutung für die weitere Entwicklung der Stadt Eberbach.

Durch die Überplanung und Neuordnung eröffnen sich Chancen zur Stärkung der Innenstadt sowie zur verbesserten Anbindung der nördlich angrenzenden Wohn- und Neustrukturierungsbereiche, der geplanten Wohnnutzungen, der geplanten Kindertageseinrichtung und der angrenzenden Pflegeeinrichtung "Lebensrad".

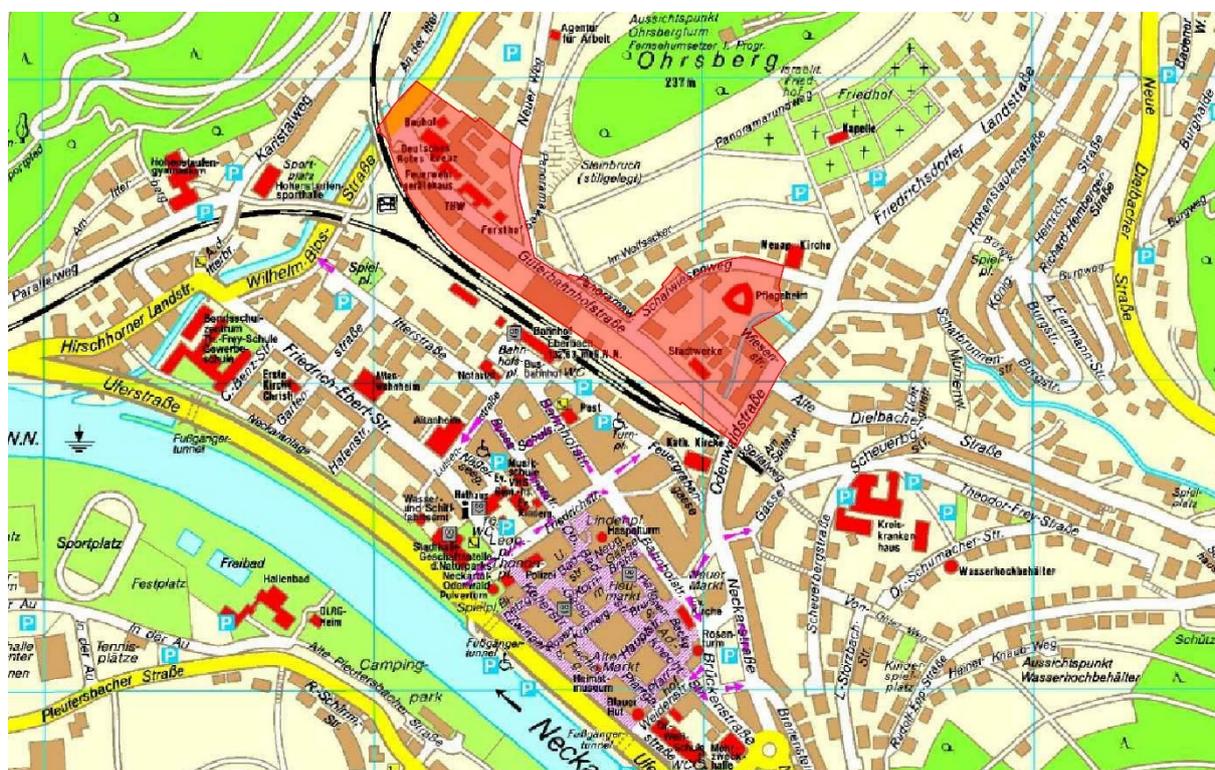


Abb.3 Stadtplan (Quelle Städtebauverlag), Lage des Plangebiets

3. Entwicklungsziele

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung wurden die vorhandenen Strukturen des Untersuchungsgebietes aufgenommen und analysiert, um die bisherige Entwicklung aufzuzeigen sowie Notwendigkeit und Folgen planerischer Eingriffe beurteilen zu können. Es wurden insbesondere bei den Kriterien Gebäudezustand, Wohnverhältnisse, Erschließung und Nutzbarkeit der Grundstücke, Einwirkungen von Verkehrsanlagen, Störungen des Ortsbildes und Funktionen / Funktionsstörungen städtebauliche Missstände gemäß BauGB festgestellt.

Für die Entwicklung der einzelnen Strukturbereiche werden auf der Grundlage der genannten Analyse folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- **Teilbereich "Schafwiesenweg"**

Hier ist eine Entwicklung für Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe, städtisches Wohnen und eine Neustrukturierung der gewerblichen Ausrichtung vorgesehen.

Der nun im Rahmen der 1. Änderung vorgeschlagene Standort für eine Kindertageseinrichtung entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stärkung und Weiterentwicklung innerstädtischer Nutzungen.

- **Teilbereich "Wiesenstraße-Odenwaldstraße"**

Aufwertung des Wohnens und des Wohnumfeldes,
familienfreundliches Wohnen / attraktives Wohnumfeld,

Herstellung eines Gewässerrandstreifens sowie eines Stichweges für den Gewässerunterhalt.

- **Teilbereich "Neuer Weg"**

Neustrukturierung der städtischen Servicebetriebe sowie Neuausrichtung des Standortes der Feuerwehr,

Neustrukturierung der gewerblichen Nutzungen.

- **Teilbereich "Güterbahnhofstraße"**

Die Entwicklung in diesem Bereich wurde bereits durch die städtebauliche Konzeptstudie im Zuge des Bahnhof-Standorte-Programm mit der Errichtung des Rewe-Marktes sowie der Wegekonzeption in die Innenstadt eingeleitet. Eine Einbindung in die städtebauliche Gesamtkonzeption der Stadt Eberbach ist damit gewährleistet.

Entwicklung für Handel, Dienstleistungen, Gewerbe sowie Kultur- (Depot 15/7) und Jugendeinrichtungen (Jugendzentrum/Skatepark) im nördlichen Bereich zur Wilhelm-Blos-Straße.

Entwicklung für Dienstleistungen, Gewerbe, Einzelhandel im südlichen Teil zur Odenwaldstraße.

Abbau der Barriere "Bahn" durch attraktive Fußgängerquerungen – funktionales Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung des Stellplatzangebotes.

Entsprechend der Funktions- und Gestaltungsdefizite der unterschiedlichen Teilbereiche ist eine Gesamtkonzeption erforderlich, die eine nachhaltige Ordnung und Entwicklung sichert, aber auch die Verknüpfung der Bereiche untereinander und mit den angrenzenden Stadtquartieren ermöglicht. Hier sind insbesondere der Bahnhofs- und Innenstadtbereich im Süden, aber auch die angrenzenden hochwertigen Wohnquartiere sowie Grün- und Naherholungsflächen im nördlichen Anschluss zu nennen.

Als verbindende Elemente können hier neben einer adäquaten Bebauung und Nutzung die Ergänzung, weitere Aufwertung und Erreichbarkeit des vorhandenen Fußgängersteiges über die Bahnanlagen, eine stadtverträgliche Gestaltung der Güterbahnhofstraße mit begleitenden Fuß- und Radwegen sowie begleitenden Baumpflanzungen, eine Herausnahme des Parkplatz- und Anlieferungsverkehrs aus dem Schafwiesenweg, eine leichtere und gefahrlose Querungsmöglichkeit der Güterbahnhofstraße dienen.

Bei Neuordnungsmaßnahmen und Folgenutzungen ist insbesondere die Verträglichkeit mit der vorhandenen und konzipierten Wohnnutzung zu beachten.

4. Konzeption und Maßnahmen

4.1 Teilbereich Schafwiesenweg

4.1.1 Bestand

Das Planungsgebiet Schafwiesenweg liegt nordöstlich der Innenstadt, getrennt durch das Bahngelände der DB AG, südlich des Ohrsbergs (siehe Abb. 4). Es erstreckt sich auf den bebauten Bereich entlang des Schafwiesenweges bis einschließlich des neu errichteten Pfllegeheimes und den Holderbach bis zur Güterbahnhofstraße.

Das Gebiet zeigt sich somit als städtebaulich hochwertiger Bereich zur gegenüberliegenden Kernstadt. Dieser Bereich war gekennzeichnet durch eine Gemengelage von Gewerbe, Wohnen, den Stadtwerken sowie einem Lebensmittelmarkt mit dazugehörigen Parkplatzflächen.

Mit der erfolgten Durchführung von Ordnungsmaßnahmen wurde ein Großteil des Gebäudebestandes nordwestlich der Stadtwerke in Richtung des Schafwiesenweges abgebrochen. Weitere Abbruchmaßnahmen werden im Jahr 2020 folgen. Dieser Bereich liegt derzeit brach und wird als provisorischer Parkplatz genutzt. In Kürze soll auf dem Grundstück eine Kindertageseinrichtung errichtet werden.

4.1.2 Entwicklungskonzept imakomm AKADEMIE, Aalen

In dem im Jahr 2011 beschlossenen Entwicklungskonzept "Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach" wurde die Empfehlung ausgesprochen, den Bereich mit den folgenden Nutzungen aufzuwerten:

- Wohnraumnutzung, Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen bzw. nicht störendem Gewerbe,
- Einzelhandel lediglich in Form von Nahversorgung und auch nur nach "Besetzung" des Standortes im Sanierungsgebiet "Neckarstraße I",
- langfristig ist die Verlagerung der Stadtwerke anzustreben.



Abb. 4: Teilbereich Schafwiesenweg

4.1.3 Städtebauliche Wertung der Bausteine

- **Standorterhalt Stadtwerke einschl. Entwicklungsperspektiven**

Im damaligen Gutachten der imakomm AKADEMIE, Aalen, wurde unter anderem empfohlen, den Standort der Stadtwerke langfristig zu verlagern.

So wünschenswert es sich nach den Empfehlungen der imakomm AKADEMIE darstellt, einen neuen Standort für die Stadtwerke festzulegen, so steht außer Frage, dass der vorhandene Standort der Stadtwerke aus strukturellen wie auch betriebswirtschaftlichen Erwägungen heraus mittel- bis langfristig nicht aufgegeben werden kann.

Die vorliegende städtebauliche Konzeption zeigt jedoch an dem jetzigen Standort und im angrenzenden Umfeld Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung und Entwicklung des Standortes auf (siehe Abb. 4).

Ziel ist es, durch eine annähernd geschlossene, u-förmige Bebauungskonzeption, Geräusche und mögliche Störungen der Nachbarschaft zu vermeiden bzw. zu

minimieren. Hierzu sollten der Gebäuderiegel an der Westseite erhalten und bei Bedarf die Baulichkeiten an der Nord- und Ostseite ergänzt werden.

Entlang der Güterbahnhofstraße in Richtung Schafwiesenweg kann eine drei- bis viergeschossige Straßenrandbebauung Raum für nicht störende Betriebsteile und Büros schaffen.

Alternativ bzw. in Ergänzung können gegenüber, auf der Südseite der Güterbahnhofstraße, in einem neu zu errichtenden Bürogebäude weitere Betriebsteile der Stadtwerke wie z.B. ein Kundencenter untergebracht werden.

Langfristig kann auch eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit der östlich angrenzenden Privatflächen am Holderbach angestrebt werden.

Diese Entwicklungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort werden auch im Rahmen der 1. Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes weiterverfolgt.

- **Kindertageseinrichtung**

Teilflächen des Quartiers waren bisher als innenstadtnahes Wohnen festgelegt. Dieses städtebauliche Entwicklungsziel lässt sich vor dem Hintergrund von im Umfeld liegenden und teilweise bereits bebauten Immobilien nicht umsetzen.

So wurde vor kurzem das Rosenturmquartier in der Neckarstraße als Mehrfamilienwohnhäuser mit 41 Wohneinheiten (WE) hergestellt.

Weiterhin sollen zeitnah nach vorliegenden Bauplänen in der Schwanheimer Straße (Neckarwimmersbach), in der Alte Dielbacher Straße sowie in der Friedrichsdorfer Landstraße mehrere Quartiere mit insgesamt ca. 100 WE entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund soll hinsichtlich des baulichen Zustandes bestehender Kindergärten im innerstädtischen Bereich sowie des erhöhten Platzbedarfes in dem Quartier eine Kindertageseinrichtung mit 3 Krippengruppen (U3) und mit 3 Kleinkindgruppen (Ü3) hergestellt werden.

- **Schafwiesenweg mit Erhalt der Grünfläche**

Die vor dem vorhandenen Pflegeheim befindliche Grünfläche mit altem Baumbestand soll als wohnungsnaher Grün- und Ruhezone erhalten bleiben.

Der Schafwiesenweg ist derzeit nur von der Güterbahnhofstraße aus befahrbar. Ein entsprechender Entwurf zum Ausbau einer Teilstrecke der Erschließungsanlage wurde vom Gemeinderat beschlossen. Nach erfolgter Ausschreibung der Bauleistungen soll die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage weitestgehend parallel zum Neubau der Kindertageseinrichtung erfolgen.

In den ursprünglichen Überlegungen wurde die Einrichtung einer Wendemöglichkeit zwischen dem Pflegeheim und den bestehenden Mehrfamilienwohnhäusern diskutiert. Damit wäre es möglich gewesen, die bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser von der Friedrichsdorfer Landstraße aus anzufahren.

Eine Durchfahrt von der Friedrichsdorfer Landstraße zur Güterbahnhofstraße hingegen sollte zur Vermeidung von gebietsfremdem "Schleichverkehr" unterbunden werden.

Ziel ist es auch weiterhin, durch verkehrslenkende und verkehrsberuhigende Maßnahmen gebietsfremden Verkehr zu vermeiden und unangemessene Fahrgeschwindigkeiten zu verhindern.

Durch die jetzt zur Ausführung beschlossene Ausbauplanung soll zur Stärkung der Fußwegeverbindung in Richtung Fußgängersteg / Innenstadt und der Verbesserung der Fußgängersicherheit zwischen dem Pflegeheim und der Güterbahnhofstraße, die öffentliche Verkehrsfläche verbessert, Parkplätze angelegt und ein Gehweg angeordnet werden.

- **Brücke über Holderbach mit fußläufiger Wegeverbindung**

Bereits in den vorbereitenden Untersuchungen als Grundlage für die Festlegung des Sanierungsgebietes wurde als Sanierungsziel die Herstellung einer Fußwegeverbindung zwischen der Wiesenstraße und dem Schafwiesenweg beschlossen.

Im Entwicklungskonzept ist entsprechend eine Wegeverbindung südlich des Pflegeheimes vorgeschlagen. Hierdurch wird die Fußgängerverbindung sowohl zum Naherholungsgebiet Ohrsberg als auch zu den neu geordneten Wohngebieten "Schafacker" und "Wolfsacker" verbessert und aufgewertet.

Im Rahmen der 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes wird weiterhin eine Brücke über den Holderbach mit fußläufiger Wegverbindung als städtebauliche Zielsetzung formuliert.

- **Bürobebauung als Lärmschutz und Raumkante**

Die derzeitige Bebauung im Kreuzungsbereich Schafwiesenweg / Güterbahnhofstraße zeigt sich nach wie vor als eine unbefriedigende städtebauliche Situation.

Nach dem zwischenzeitlich erfolgten Erwerb der Grundstücke Flst.-Nr. 5807 und 5807/3 durch die Stadt Eberbach soll in Kürze der Abbruch der bestehenden Bausubstanz erfolgen.

Danach kann eine raumbildende und dem Schallschutz dienende Bebauung vorgesehen werden.

Als künftige Nutzungen könnten die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen, nicht störendem Gewerbe oder nicht störenden Betriebsteilen und Büros der Stadtwerke festgelegt werden.

Diese Zielsetzung wird im Rahmen der 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes weiterverfolgt.

4.1.4 Vorschläge für die Bauleitplanung

Bei einer Beschlussfassung der genannten Bausteine mit den entsprechenden Nutzungsfestlegungen durch den Gemeinderat könnten auf der Ebene einer Bauleitplanung im Bebauungsplan "Schafwiesenweg" oder über eine Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch als sogenannter unbeplanter Innenbereich die folgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden:

- Ausweisung von Wohnbauflächen nordwestlich des Schafwiesenweges,
- Ausweisung von gemischten Bauflächen oder einer Gemeinbedarfsfläche (Kiga/Kita) zwischen dem Schafwiesenweg und den Stadtwerken,
- Ausweisung der Stadtwerke und des östlich angrenzenden privaten Grundstückes als Gemeinbedarfsfläche "Stadtwerke" oder einer gemischten Baufläche

4.2 Teilbereich Wiesenstraße-Odenwaldstraße

4.2.1 Bestand

Der Teilbereich des Planungsgebietes "Wiesenstraße-Odenwaldstraße" erstreckt sich auf den bebauten Bereich entlang der Ostseite des Holderbaches bis zur Odenwaldstraße und der Güterbahnhofstraße (siehe Abb. 5).

Im Rahmen der 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes soll der Teilbereich nördlich der Wiesenstraße aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da hier bereits umfassende Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses erfolgten.

Das Gebiet liegt an der östlich der Kernstadt vorbeiführenden innerstädtischen Hauptverkehrsachse Odenwaldstraße, unmittelbar gegenüber der Kernstadt.

Mit der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen wurden die entlang des Holderbaches befindlichen Neben- und ehemalige Betriebsgebäude sowie Schuppen abgebrochen.

Weiterhin wurde im Rahmen von Grundstückskaufverträgen eine Zuwegungsmöglichkeit entlang des Holderbaches ausgewiesen. Darüber hinaus wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

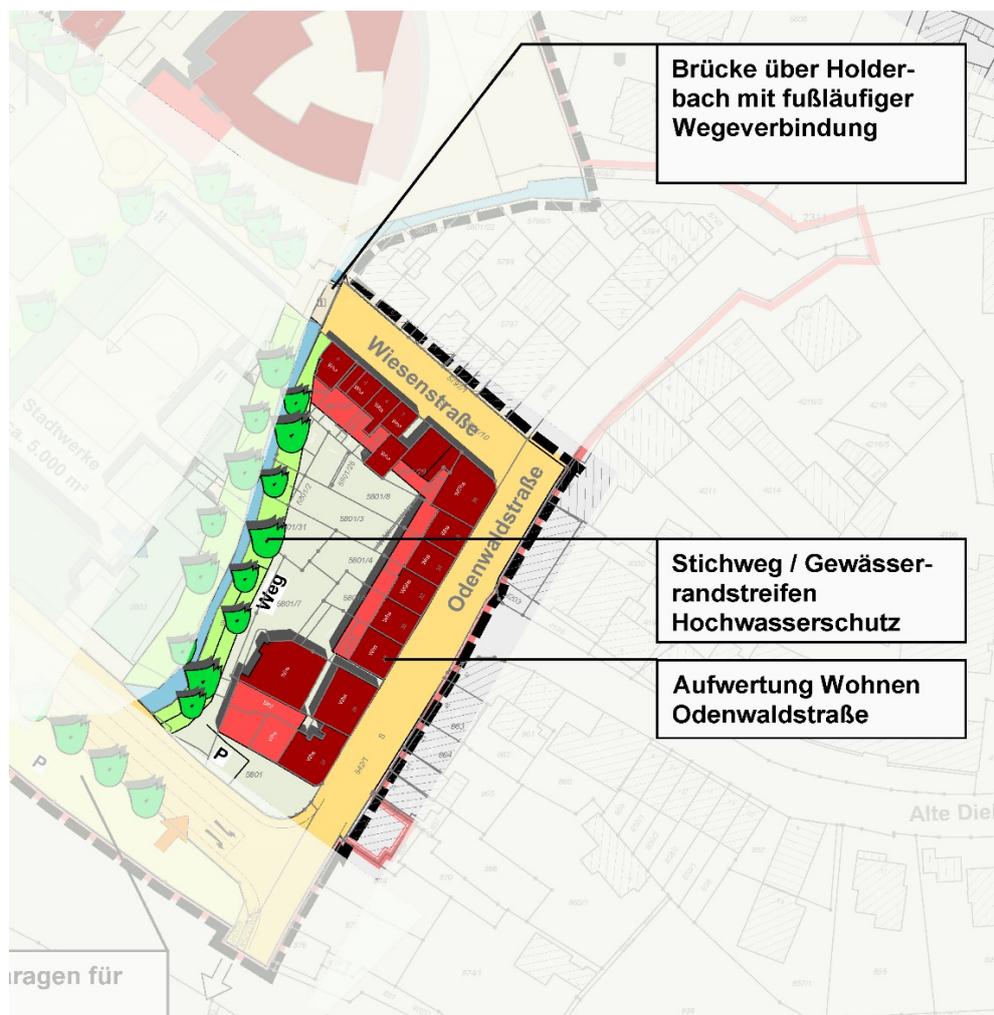


Abb. 5 Teilbereich Wiesenstraße-Odenwaldstraße

4.2.2 Städtebauliche Wertung der Bausteine

- **Stichweg, / Gewässerrandstreifen Hochwasserschutz**

Als eines der Sanierungsziele wurde die teilweise Renaturierung / Offenlegung des Holderbaches auf Teilstrecken mit naturnaher Gestaltung der Randzonen des Bachbettes an geeigneten Stellen beschlossen.

Zwischen der Güterbahnhofstraße und der Wiesenstraße erfolgten entlang des Holderbaches umfangreiche Gebäudeabbrüche. Dies ermöglicht neben der bereits angesprochenen Steigerung der Wohnqualität auch, den in dem Bereich "kanalisierten" Holderbach wieder zurück zu bauen und naturnah zu gestalten. Dies soll durch die Festlegung eines Gewässerrandstreifens gesichert werden.

Ein Ingenieurbüro ist mit der Machbarkeitsuntersuchung Hochwasserschutz Itter und Holderbach beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung sollen im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Neben dem Gewässerrandstreifen soll ein Stichweg für notwendige Bachunterhaltungsarbeiten angelegt werden.

Die ursprünglich vorgesehene, durchgängige Führung eines öffentlichen, bachbegleitenden Weges zwischen Güterbahnhofstraße und Wiesenstraße wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht mehr weiterverfolgt.

- **Aufwertung Wohnen Odenwaldstraße**

Im Rahmen von durchgeführten Ordnungsmaßnahmen in Teilen des Quartiers erfolgten entlang des Holderbaches Gebäudeabbrüche. Weiterhin wurde im Rahmen einer Bodenordnung teilweise die Grundstückssituation neu geregelt.

Infolge der Schaffung eines Stichwegs in Teilbereichen entlang des Holderbaches kann im Hochwasserfall der Holderbach erreicht bzw. Unterhaltungsarbeiten ausgeführt werden.

Durch die als Modernisierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet Güterbahnhofstraße geförderten, maßvollen baulichen Nutzungen und Erweiterungen der Wohngebäude wird die Wohnqualität nachhaltig angehoben.

4.2.3 Vorschläge für die Bauleitplanung

Aus den vorgenannten Gründen wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Wiesenstraße-Odenwaldstraße" durch Beschluss des Gemeinderates vom 22.03.2018 aufgehoben.

So könnten künftig An- und Umbauten in dem Quartier entsprechend dem Einfügen in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Eine städtebauliche Fehlentwicklung im Bereich der verbleibenden Freiflächen ist nach Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens nicht erkennbar.

4.3 Teilbereich Güterbahnhofstraße

4.3.1 Bestand

Der Teilbereich "Güterbahnhofstraße" des Planungsgebietes erstreckt sich entlang der Bahnlinie und dem Verlauf der Güterbahnhofstraße (siehe Abb. 6 und 7).

Auf dem ehemaligen Bahngrundstück wurde bisher ein Lebensmittelmarkt mit einer Parkierungseinrichtung hergestellt. Innerhalb dieser befindet sich eine öffentliche Gehwegfläche, die an einen Treppenturm zum dortigen Fußgängersteg anschließt.

Der südöstliche Teilbereich ist durch provisorisch angelegte öffentliche Stellplätze, durch Kundenstellplätze für die Stadtwerke sowie Anwohnerparkplätze aus dem Quartier Wiesenstraße-Odenwaldstraße geprägt.

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes wird im Anschluss an den Lebensmittelmarkt über eine Zufahrt von der Güterbahnhofstraße her erschlossen.

An diese ist der Anlieferbereich des Lebensmittelmarktes angebunden. Weiterhin wurden im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen Gebäudeteile abgebrochen.

Vorhandene Gebäudeteile werden noch gewerblich genutzt.

Am nördlichen Ende wurde in einem von der Stadt Eberbach übernommenen Gebäude die kulturelle Einrichtung "Depot 15/7" nach entsprechendem Ausbau im Jahr 2019 zur Nutzung übergeben.

Weiterhin sind Teilflächen zur Seite der Bahnlinie hin als provisorische Stellplätze hergestellt worden.

Entlang des Plangebietes sind, bis auf einige Sukzessionsflächen in Randbereichen, einer Gehölzreihe entlang der Güterbahnhofstraße im nordwestlichen Bereich sowie einigen Einzelbäumen entlang der Güterbahnhofstraße gegenüber den Stadtwerken, die Flächen weitgehend vegetationsfrei, befestigt und versiegelt bzw. bebaut.

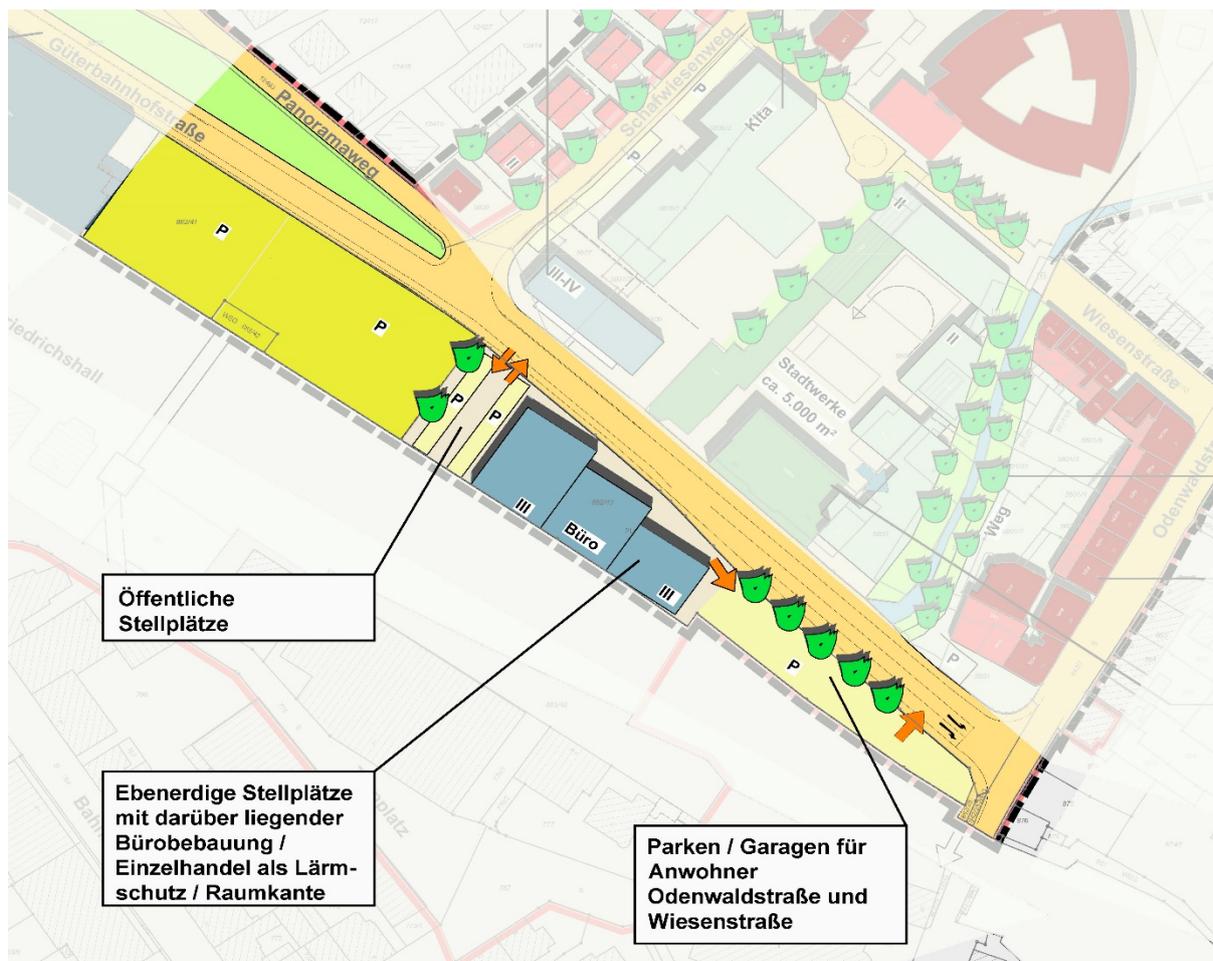


Abb. 6 Teilbereich Güterbahnhofstraße, südlicher Teil

4.3.2.1 Städtebauliche Wertung der Bausteine südöstlicher Teil

- **Parken / Garagen für Anwohner Odenwaldstraße und Wiesenstraße**

Als eines der Sanierungsziele wurde die Ergänzung des Stellplatzangebotes beschlossen.

Für die Anwohner und Gewerbetreibenden im gegenüberliegenden Quartier Wiesenstraße / Odenwaldstraße wie auch entlang der Güterbahnhofstraße zeigt sich ein Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen.

Diese nach wie vor zur Parkierung vorgeschlagene Fläche im Kreuzungsbereich der Odenwaldstraße / Güterbahnhofstraße liegt fußläufig gut erreichbar gegenüber dem Wohnquartier der Wiesenstraße / Odenwaldstraße.

Der Grundstücksteil ist auf Grund des Zuschnittes und hinsichtlich seiner Topografie für eine Bebauung weitgehend ungeeignet.

- **Ebenere Stellplätze mit darüberliegender Bürobebauung / Einzelhandel als Lärmschutz und Raumkante**

Die städtebauliche Qualität der angestrebten Neuordnung in den Planungsgebieten Schafwiesenweg und Wiesenstraße / Odenwaldstraße steht in einem engen Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung entlang der Güterbahnhofstraße.

So wird eine Bebauung mit Baukörpern entlang der Grundstücksgrenze der Bahn vorgeschlagen.

Die Nutzungen könnten u.a. für Büros bzw. gemäß der unter Pkt. 4.1.3 erfolgten Ausführungen (Stadtwerke-Kundencenter) vorgesehen werden.

Weiterhin können hinsichtlich der Lage des Objektes im Hochwassergebiet gemäß der Hochwassergefahrenkarte B-W in Teilbereichen ebenerdig Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen hergestellt werden.

Der Bebauung soll eine Abschirm- und Schallschutzfunktion für die nordöstlich gelegenen Quartiere zukommen.

Die Bebauung setzt die bereits durch den REWE- Markt vorgegebene Raumkante fort und bildet den städtebaulich-räumlichen Abschluss in dem Planungsgebiet zur Seite des Bahngeländes.

- **Öffentliche Stellplätze**

Wie bereits oben erwähnt, steht die angestrebte Neuordnung entlang der Bahnlinie in einem engen Zusammenhang mit den angrenzenden Planungsgebieten.

Als Sanierungsziel wurde u. a. die Ergänzung des Stellplatzangebotes beschlossen. Eine entsprechende Stellplatzbilanz vom März 2017 liegt vor.

So zeigt der derzeit im gesamten Sanierungsgebiet vorherrschende Parkierungsdruck, u.a. durch Bahnpendler, die Notwendigkeit, in dem bahnhofs- und stadtnahen Umfeld weitere Parkplätze vorzusehen.

Die im Entwicklungskonzept 2012 ursprünglich vorgesehene Teilüberbauung des vorhandenen REWE-Parkplatzes mit einem 3-geschossigen Parkdeck, einschließlich einer direkten Anbindung an den vorhandenen Fußgängersteg, konnte leider nicht realisiert werden.

Die 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes sieht daher im Anschluss an den vorhandenen REWE-Parkplatz eine Fläche für ca. 25 – 30 öffentliche Stellplätze vor.

- **Gestaltung des Straßenraums und Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs**

Die vorhandene Bushaltestelle "Steg" wird von mehreren Buslinien der Stadtwerke Eberbach und einer Linie der BRN GmbH bedient. Die Integration der Bushaltestelle in die weiteren Planungen ist zu gewährleisten.

Die Güterbahnhofstraße stellt die "Querverbindung" zu den beiden an der Kernstadt vorbeiführenden Hauptverkehrsträgern Wilhelm-Blos-Straße (L 2311) und Odenwaldstraße dar.

Die Verkehrsbelastung in Höhe der Odenwaldstraße beträgt ca. 4.300 KFZ/24 h und ca. 7.500 KFZ/24 h im Bereich der L 2311 gemäß dem am 28.06.2018 vom Gemeinderat beschlossenen Lärmaktionsplan der Stadt Eberbach. Dieser ist durch öffentliche Bekanntmachung vom 10.11.2018 in Kraft getreten.

Neben der geschilderten Ost-West-Verbindungsfunktion hat die Güterbahnhofstraße neben den Bahnanlagen auch eine gewisse Trennwirkung für Fußgänger.

Der Gestaltung des Straßenraumes kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Neben der Erschließungs- und Verbindungsfunktion muss dem querenden Fußgängerverkehr sowie dem begleitenden Radverkehr und der Wohnumfeldgestaltung eine hohe Priorität eingeräumt werden.

So wurden im Rahmen des Teilausbaues getrennte Geh- und Radwegbereiche ausgebaut. Dies soll mit dem weiteren Ausbau der Güterbahnhofstraße fortgeführt werden.

4.3.2.2 Vorschläge für die Bauleitplanung

Bei einer Beschlussfassung der genannten Bausteine mit den entsprechenden Nutzungsfestlegungen durch den Gemeinderat könnten auf der Ebene der Bauleitplanung im Bebauungsplan "Güterbahnhofstraße – Teilgebiet Ost" die folgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden:

- Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sowie Flächen für Garagen bzw. Stellplätze,
- Ausweisung von Flächen für Garagen bzw. Stellplätze,
- Prüfung von weiteren Einzelhandelsnutzungen im Baufeld gegenüber den Stadtwerken,
- Ausweisung öffentlicher Verkehrs- und Parkierungsflächen,

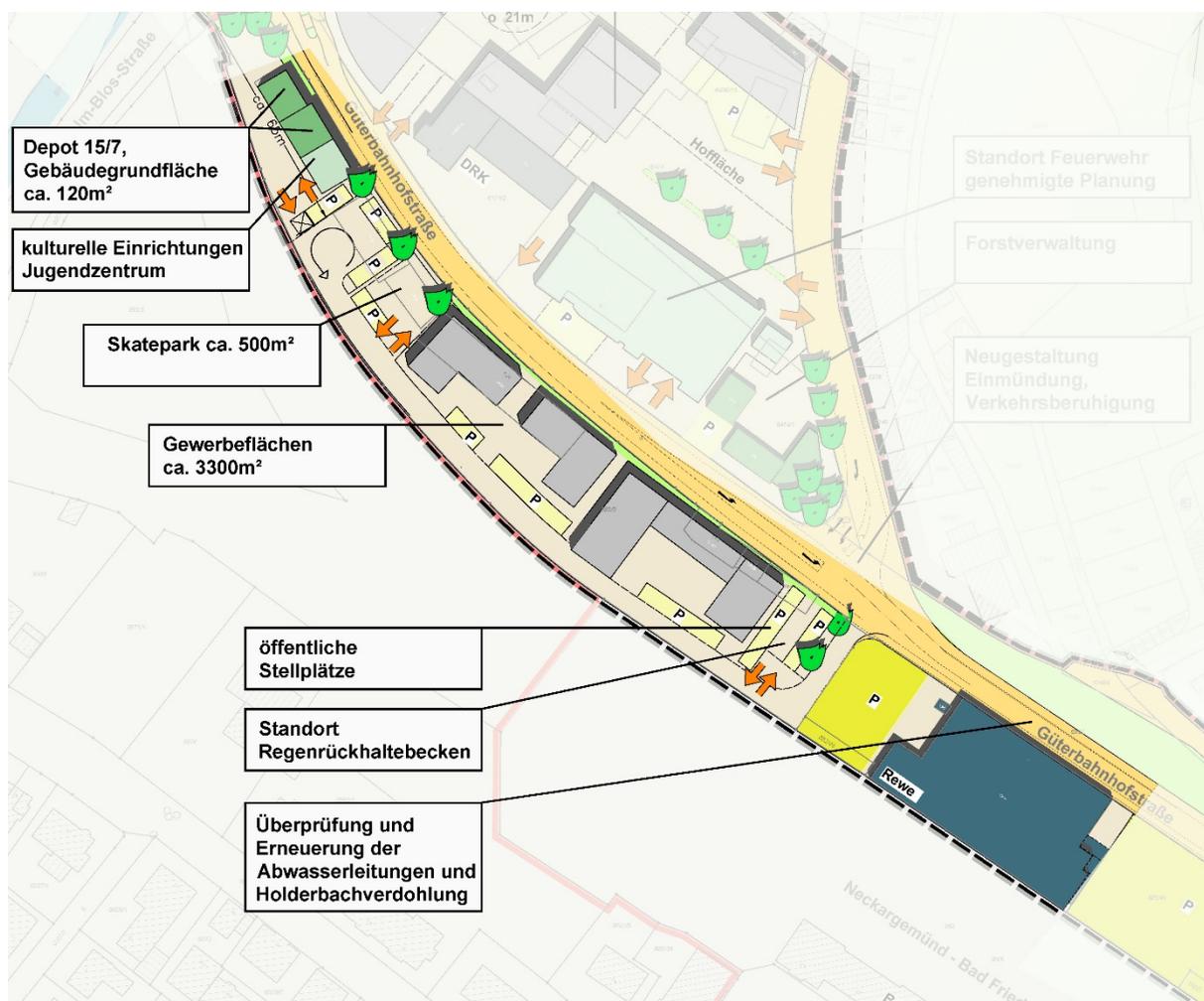


Abb. 7 Teilbereich Güterbahnhofstraße, nördlicher Teil

4.3.2.3 Städtebauliche Wertung der Bausteine nördlicher Teil

- **Gestaltung des Straßenraumes und Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs**

Die Güterbahnhofstraße stellt die Querverbindung zu den beiden an der Kernstadt vorbeiführenden Hauptverkehrsträgern Wilhelm-Blos-Straße (L 2311) und Odenwaldstraße dar.

Die Verkehrsbelastung in Höhe der Odenwaldstraße beträgt ca. 4.300 KFZ/24 h und ca. 7.500 KFZ/24 h im Bereich der L 2311 gemäß dem am 28.06.2018 vom Gemeinderat beschlossenen Lärmaktionsplan der Stadt Eberbach. Dieser ist durch öffentliche Bekanntmachung vom 10.11.2018 in Kraft getreten.

Neben der geschilderten Ost-West-Verbindungsfunktion hat die Güterbahnhofstraße neben den Bahnanlagen auch eine gewisse Trennwirkung für Fußgänger.

Der Gestaltung des Straßenraumes kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Neben der Erschließungs- und Verbindungsfunktion muss dem querenden Fußgängerverkehr sowie dem begleitenden Radverkehr und der Wohnumfeldgestaltung eine hohe Priorität eingeräumt werden. Festlegungen zur Ausbauplanung des Verkehrsraumes sollen deshalb eingehend geprüft werden.

- **Überprüfung und Erneuerung der Abwasserleitungen und der Holderbachverdolung**

Die Kanäle in der Güterbahnhofstraße sind größtenteils 45 Jahre alt. Im Rahmen der Aufstellung des Generalentwässerungsplans wurde die hydraulische Leistungsfähigkeit und der Zustand überprüft und bewertet. Auf dieser Grundlage wurde ein Sanierungskonzept erstellt. Auf Grundlage dieses Konzeptes ist vorgesehen, ein Großteil der Abwasserkanäle zu erneuern.

Die Holderbachverdolung mit Querschnitten von 1,50 m bis 1,60 m wurde im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung Hochwasserschutz Itter und Holderbach von einem Ingenieurbüro hydraulisch überprüft. Die Ergebnisse wurden dem Gemeinderat am 31.01.2014 mit der Beschlussvorlage 2013-260/1 vorgestellt.

Aktuell laufen weitergehende Planungen, ob die überlastete Verdolung in der Güterbahnhofstraße durch eine zusätzliche ergänzt oder durch eine größere ersetzt wird. Diese Variantenuntersuchung soll dem Gemeinderat Ende 2020 / Anfang 2021 zur Entscheidung vorgelegt werden. Im Anschluss sollen die weiteren betroffenen Abschnitte untersucht und für die Gesamtmaßnahme Hochwasserschutz eine Genehmigung beantragt werden.

- **Standort Regenrückhaltebecken**

Im Jahr 2006 wurde von Seiten der Verwaltung eine Standortuntersuchung zum neuen Standort des Regenüberlaufbeckens-E-7 (RÜB-E-7) zur Entscheidung vorgelegt. Es wurden vier verschiedene Standorte untersucht:

Nach Beratung wurde vom Gemeinderat am 26. Oktober 2006 einstimmig der Standort, wie in dem bisherigen Entwicklungskonzept dargestellt, beschlossen.

Das RÜB-E 7 wurde an diesem Standort als Durchlaufbecken im Hauptschluss mit 1.126 m³ in die vom Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Kenntnis genommenen Schmutzfrachtberechnung aufgenommen.

Im Jahr 2015 wurde eine Optimierung der Schmutzfracht aus dem Jahr 2001 / 2004 fertig gestellt. Im Rahmen der Optimierung konnte das erforderliche Volumen auf 350 m³ reduziert werden.

Parallel zu den Planungen Hochwasserschutz wird auch die Planung für das RÜB-E 7 fortgeführt, da die Holderbachverdolung als Entlastungsleitung genutzt werden soll.

- **Öffentliche Stellplätze**

Wie bereits oben erwähnt, wurde als Sanierungsziel u. a. die Ergänzung des Stellplatzangebotes beschlossen.

So zeigt sich auch der im gesamten Sanierungsgebiet vorherrschende Parkierungsdruck, sowie durch Bahnpendler die Notwendigkeit, in dem bahnhofs- und stadtnahen Umfeld weitere Parkplätze vorzusehen.

Hinsichtlich der im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen kulturellen und gewerblichen Nutzungen und der vorgesehenen Freizeitnutzungen sollen sowohl im Einmündungsbereich in die Güterbahnhofstraße sowie entlang der Stichstraße Stellplätze ausgewiesen werden.

- **Gewerbeflächen**

Im Rahmen der 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes sollen in dem nördlichen Quartiersteil eine Fläche von ca. 3.000 m² für eine gewerbliche Nutzungen angeboten werden.

Mit der Ausweisung würde dem nach wie vor gegebenen Bedarf an Flächen für kleinere Handwerksbetriebe Rechnung getragen.

- **Kulturelle Einrichtungen (Depot 15/7, Jugendzentrum und Skatepark)**

Im nördlichen Quartiersteil könnte am Ende der Stichstraße mit Wendehammer, als Flächen für kulturelle Einrichtungen in Ergänzung des bereits bestehenden Depot 15/7, der Neubau eines Jugendzentrums geplant werden.

Nach der durch die 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes entschiedenen Standortfrage sind über ein Raumprogramm die Anforderungen an die künftige Planung in Absprache mit den Beteiligten festzustellen.

Analog ist die Vorgehensweise bei der Neuanlage eines Skateparks möglich. Eine entsprechende Fläche für einen Skatepark ist dargestellt. Der Ausbau der Anlage ist über Fachfirmen in Abstimmung mit den Nutzern zu planen.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung und die Lage dieses Grundstückes in ausreichender Entfernung zur Wohnbebauung wäre es somit möglich, ein interessantes Angebot für die Kultur aber auch für Jugendliche zu gewährleisten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes wird die Wendemöglichkeit, nun nördlich der bereits genannten Gewerbeflächen, weiter konkretisiert und durch Flächen für öffentliche Stellplätze ergänzt.

4.3.2.4 Vorschläge für die Bauleitplanung

Bei einer Beschlussfassung der genannten Bausteine mit den entsprechenden Nutzungsfestlegungen durch den Gemeinderat könnten auf der Ebene der Bauleitplanung im

Bebauungsplan "Güterbahnhofstraße – Teilgebiet West" die folgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden:

- Ausweisung öffentlicher Verkehrs- und Parkierungsflächen
- Ausweisung des Standortes des Regenüberlaufbeckens (RÜB-E-7)
- Ausweisung von gewerblichen Bauflächen
- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche "Kultur- und Jugendeinrichtungen"
- Über die Hinweise und Beratung in der Bauleitplanung hinaus wird empfohlen, auch bei der Umsetzung von Einzelprojekten die kriminalpräventorische Beratung der Polizeidirektion in Anspruch zu nehmen

4.4 Teilbereich Neuer Weg

4.4.1 Bestand

Der Teilbereich des Planungsgebietes "Neuer Weg" erstreckt sich über eine Teilfläche des Quartiers Wilhelm-Blos-Straße (L2311) / Neuer Weg / Güterbahnhofstraße (siehe Abb. 8).

Zwischen der Wilhelm-Blos-Straße und dem Neuen Weg liegt eine von der Feuerwehr, dem Deutschen Roten Kreuz, den städtischen Servicebetrieben und der städtischen Forstverwaltung genutzte Fläche sowie das ehemalige Schlachthofgelände.

Derzeit wird entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates der vorhandene Feuerwehrstandort modernisiert und erweitert.

Nordöstlich des Quartiers schließen gewerbliche Nutzungen an. Auf der gegenüberliegenden Seite des Neuen Weges befindet sich eine Mischnutzung von Kleingewerbe und Wohnen.

Die Flächen des Planungsgebietes sind durch den Bebauungsplan "Neuer Weg", 2. Änderung, genehmigt am 11.02.1983 bereits überplant.

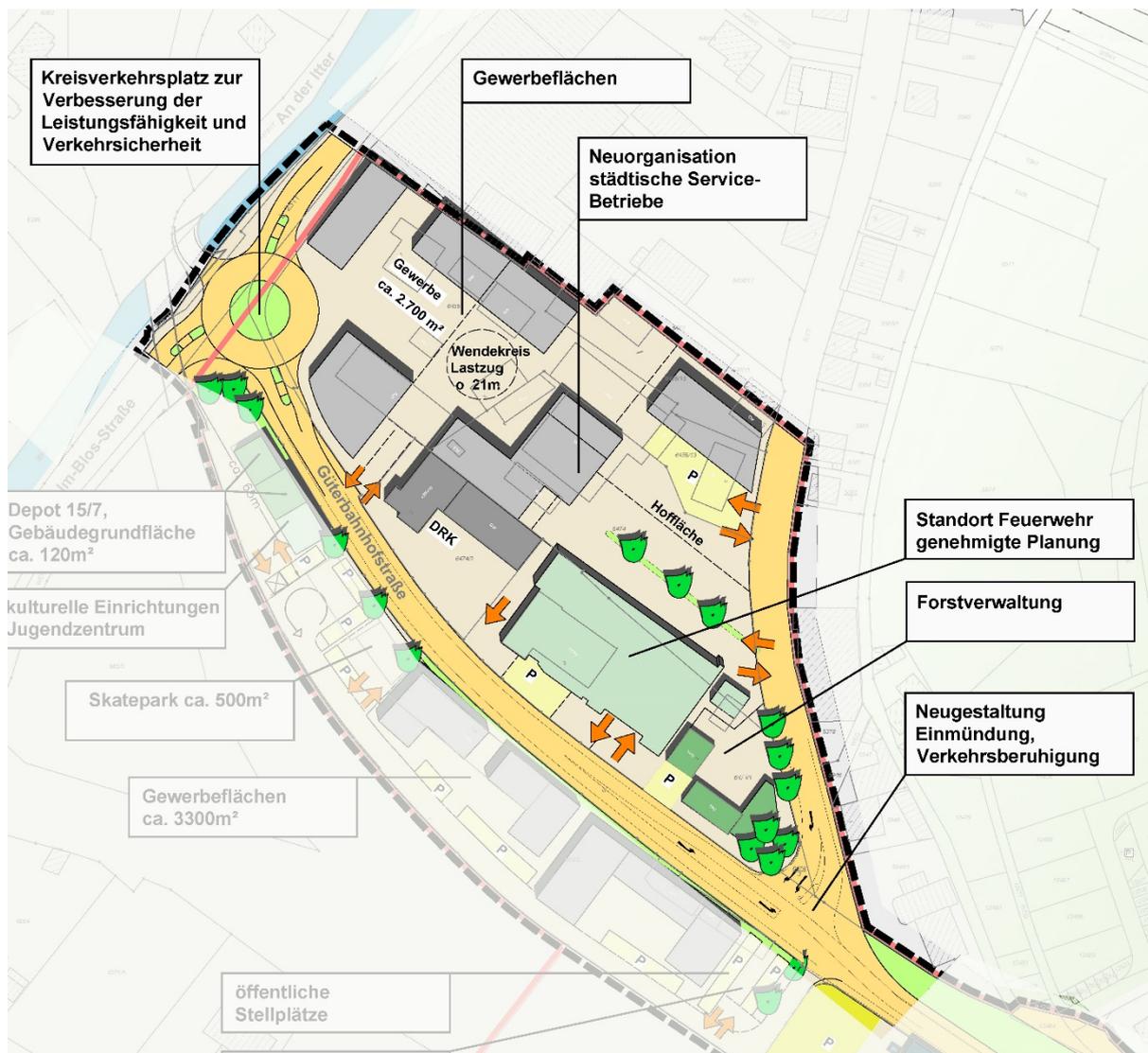


Abb. 8 Planungsgebiet Neuer Weg

4.4.2 Städtebauliche Wertung der Bausteine

- **Standort Feuerwehr**

Im Zeitraum der Bearbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2012 war das bestehende Gebäude der Feuerwehr Eberbach bereits stark erneuerungsbedürftig und entsprach nicht mehr den aktuellen Anforderungen und dem damaligen Stand der Technik.

Darüber hinaus bestand auf Grund des Geräte- und Fahrzeugbestandes ein höherer Raum- und Betriebsflächenbedarf ausgehend von dem Anforderungsprofils an die Feuerwehr nach dem Feuerwehrbedarfsplan.

Im ursprünglichen Entwicklungskonzept wurde daher nach der Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten und Standortalternativen in Abstimmung mit der Feuerwehr sowie dem Kreisbrandmeister ein Ersatzstandort auf dem ehemaligen Güterbahnhofs-gelände vorgesehen.

Nach der weiteren Konkretisierung des Raumprogramms, der funktionalen Abläufe und der Hochbauplanung stellte sich der Standort südlich der Güterbahnhofstraße aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Topografie doch als äußerst problematisch heraus.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2018 wurde daher der Um- und Ausbau des bestehenden Feuerwehrgerätehauses an seinem bisherigen Standort beschlossen und anschließend baurechtlich genehmigt. Die Umbauarbeiten sollen voraussichtlich bis Ende des Jahres 2020 abgeschlossen sein.

Nach dem teilweisen Abbruch, dem Um- und Neubau, dem Organisationskonzept sowie einer zweiten Zu- und Ausfahrt zum Neuen Weg, zeigt sich der Erhalt des Standortes günstiger und fügt sich gut in die städtebauliche Struktur ein.

- **Forstverwaltung**

Der vorhandene Standort der Forstverwaltung soll erhalten bleiben. Entsprechend wird der Standort in seinem Bestand beibehalten.

- **Neugestaltung Einmündung, Verkehrsberuhigung**

Im Rahmen der weiteren Planungen soll der Kreuzungsbereich Güterbahnhofstraße / Neuer Weg verkehrstechnisch untersucht werden.

Angedacht ist es, die Verkehrssituation klarer zu gliedern und so für alle Verkehrsteilnehmer zu verbessern.

Weiterhin sollen die Belange der Feuerwehr beim Kreuzungspunkt bei Einsätzen geprüft werden.

- **Kreisverkehrsplatz zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit**

Die Wilhelm-Blos-Straße (L2311) stellt die regionale Verkehrsachse westlich der Kernstadt dar und weist ein Verkehrsaufkommen stadteinwärts von ca. 7.700 KFZ/24 h und stadtauswärts von ca. 4.600 KFZ/24 h auf, gemäß dem derzeit gültigen Lärmaktionsplan der Stadt Eberbach.

In Verkehrsspitzenzeiten bilden sich dort mit dem kreuzenden Radweg Rückstaus in die Güterbahnhofstraße und behindern den Verkehrsfluss massiv.

Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes soll daher die Möglichkeit eines Kreisverkehrsplatzes geprüft werden, um eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit zu erreichen.

Ursprünglich war die direkte Erschließung und Anbindung des neugeordneten ehemaligen Areals, der städtischen Servicebetriebe und der in diesem Bereich neu geschaffenen Gewerbeflächen an den Kreisverkehrsplatz geplant.

Nach näherer Überprüfung, insbesondere der Höhenlage der angrenzenden Flächen soll auf diesen 5. "Anbindungsast" verzichtet werden.

- **Neuorganisation städtische Servicebetriebe**

Als eines der wesentlichen Sanierungsziele wurde die städtebauliche Neuordnung der Betriebsflächen der städtischen Servicebetriebe / ehemaliges Schlachthofgelände angrenzend an den Feuerwehrstandort beschlossen.

Die Konzeption könnte unter der Berücksichtigung der Neustrukturierung des Standortes für die Feuerwehr nach Auslagerung des THW eine Neuausrichtung der städtischen Servicebetriebe beinhalten.

So wäre eine Verschiebung der Betriebsflächen auf eine weniger überflutungsgefährdete Fläche einschließlich der Herstellung einer Zu- und Ausfahrt in Richtung des Neuen Weges möglich.

Bei der vorgeschlagenen Verschiebung müsste im Rahmen der Neuordnung der Flächen parallel dazu eine Organisations- und Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt werden.

- **Gewerbeflächen**

Bei der vorgenannten Verschiebung der Betriebsflächen des städtischen Servicebetriebes in Richtung Neuer Weg könnte im Bereich neben dem Kreisverkehrplatz eine Gewerbefläche von ca. 2.700 m² geschaffen werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes soll die Fläche sowie die geränderte Erschließungsmöglichkeit einschließlich des Flächenbedarfs für eine Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen dargestellt werden.

So liegen Anfragen von ortsansässigen wie auch externen Gewerbebetrieben vor, die derzeit mit Flächen auf der Gemarkung Eberbach nur schwer bedient werden können.

Hierbei müssen die Belange des Hochwasserschutzes bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

4.4.3 Vorschläge für die Bauleitplanung

Das Quartier ist durch den Bebauungsplan Neuer Weg, 2. Änderung überplant. Die Flächen sind derzeit überwiegend als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die künftigen Nutzungen entsprechen weitgehend der planungsrechtlichen Einstufung als Gemeinbedarfsflächen.

Entsprechend wurde der Beschluss im Gemeinderat gefasst, dass kein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden soll.

5. Auswirkungen auf das übrige Stadtgebiet

Das Plangebiet des Entwicklungskonzeptes ist durch die Lage an der Nordostseite der Innenstadt und der "Rückseite" des Bahnhofes ein zentraler Baustein im Stadtgefüge und lässt unmittelbare Auswirkungen auf die angrenzenden Quartiere erwarten.

Das Gebiet ist Schnittstelle zwischen den zentralörtlichen Funktionen der Innenstadt, den Infrastruktur- und Gewerbenutzungen am Rand der Innenstadt sowie den nördlich anschließenden Wohnquartieren.

Wesentlich ist dabei die hervorragende verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nah-, Regional- und Fernverkehr sowie an das örtliche und überörtliche Straßen- und Radverkehrsnetz.

Dabei kommt auch einer sicheren und bequemen Fußgängerverbindung im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" besondere Bedeutung zu.

5.1 Teilbereich Schafwiesenweg

Durch die Herausnahme der ehemaligen gewerblichen Nutzungen aus dem Quartier sowie der anstehenden Errichtung der Kindertageseinrichtung wurde in diesem Bereich die erforderliche Neustrukturierung und Aufwertung bereits eingeleitet.

Nach wie vor zeigt sich die Standortsicherung der Stadtwerke von gesamtstädtischer Bedeutung.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wurde nachgewiesen, dass der Standort der Stadtwerke an die betrieblichen Erfordernisse angepasst und nachhaltig entwickelt werden kann.

Durch eine abschirmende Anordnung von Gebäuden wird die Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnbereichen sichergestellt. Für Kunden, Mitarbeiter und Betriebsabläufe ist die zentrale Lage von besonderem Vorteil.

Neben der Standortsicherung und dem Entwicklungspotential für die Stadtwerke soll die Weiterentwicklung des innerstädtischen Wohnens und wohnungsnaher, sozialer Infrastruktur (Kiga/Kita) entlang des Schafwiesenweges vorangetrieben werden. Ziel ist ein innerstädtisches, familienfreundliches Angebot mit S-Bahnanschluss und kurzen fußläufigen Verbindungen.

Durch die Verknüpfung der vorhandenen und geplanten Wohnquartiere über einen Fußweg in Verlängerung der Wiesenstraße zum Schafwiesenweg werden attraktive Wegebeziehungen geschaffen.

Die Neuordnung und Nutzungsmischung im Bereich des Schafwiesenweges erfüllt eine Brückenfunktion zwischen der Innenstadt und den nördlich angrenzenden Wohngebieten, nutzt die Erschließungsvorteile der Güterbahnhofstraße und lässt sich weitgehend konfliktfrei in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohn- und Mischgebieten realisieren.

Die bereits beschlossene Neugestaltung des Schafwiesenweges und dessen Einmündung ist ein weiterer Baustein zur verbesserten Fußwegeanbindung der angrenzenden Wohnquartiere über den Fußgängersteg zur Innenstadt.

5.2 Teilbereich Wiesenstraße-Odenwaldstraße

Durch die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung werden das innerstädtische Wohnen und das Stadtbild auf der "Rückseite" der Innenstadt deutlich aufgewertet.

Dazu tragen insbesondere die Maßnahmen im Bereich des Wohnumfeldes (Grün- und Freiflächen im Bereich Holderbach, Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich und auf privaten Grundstücken) bei. Durch die Verknüpfung der Wohngebiete (Fußweg in Verlängerung der Wiesenstraße zum Schafwiesenweg) sowie der nördlich angrenzenden Landschafts- und Naherholungsbereiche werden die Wegebeziehungen zwischen Innenstadt und den nördlichen Bereichen am Ohrsberg verbessert.

Die Wohnqualität der straßenbegleitenden Bebauung soll insbesondere durch eine Aufwertung des Wohnumfeldes und der rückwärtigen Grundstücks- und Gartenbereiche verbessert werden. Bei einer rückwärtigen Erschließung sind u. a. die Wohnruhe, der Flächenverbrauch und die Versiegelung sowie die Aufwertung der Flächen entlang des Holderbaches in besonderer Weise zu beachten.

Vorhandene Baulücken bzw. kleinere Brachflächen werden im Sinne einer städtischen Innenentwicklung einer zeitgemäßen baulichen Nutzung zugeführt und Raumkanten geschlossen.

5.3 Teilbereich Güterbahnhofstraße

Die künftige Nutzung und Struktur des Plangebietes ergeben sich aus der für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Lage im Randbereich der Innenstadt, dem Bahn-

und S-Bahnanschluss sowie der hervorragenden Erschließungssituation durch die Güterbahnhofstraße und durch den vorhandenen Fußgängersteg zum Bahnhof.

Angesichts der Barrierewirkung der Bahnanlagen kommt dem Gebiet eine "Verbindungsfunktion" für die Innenstadt, insbesondere für den Bereich des Bahnhofplatzes und dem westlichen Teil der Bahnhofstraße zu.

Von besonderer Bedeutung sind die künftigen Nutzungsangebote auf der "Rückseite" des Bahnhofes sowie die Weiterführung der Fußgängerverbindung.

Hinsichtlich der Fußgängeranbindung sind eine bequeme und sichere Wegeführung über die Güterbahnhofstraße sowie die Weiterführung in den Bereich Schafwiesenweg von besonderer Bedeutung.

Die geplanten Nutzungen in diesem Bereich sollen der hervorragenden Erschließung und dem S-Bahnanschluss gerecht werden. Neben dem vorhandenen Lebensmittelstandort soll daher eine Bebauung für Büros, Dienstleistungen, ggf. weitere Einzelhandelnutzungen oder ein Ärztehaus mit gesamtstädtischer, z. T. regionaler Bedeutung, ermöglicht werden.

Das vorhandene Stellplatzangebot soll durch zusätzliche öffentliche, ebenerdige Parkplätze, sowie durch private Stellplätze im Sockel-/ Erdgeschossbereich der geplanten Gebäude ergänzt werden.

Das erweiterte und neu geordnete Stellplatzangebot soll dabei das Angebot von Parkierungsmöglichkeiten am Rand der Altstadt ergänzen und unterschiedlichen Nutzergruppen dienen: Neben Kurzparkern und Kunden des Lebensmittelmarktes und der Stadtwerke soll insbesondere die Nachfrage von Tagespendlern und Besuchern der Innenstadt bedient werden.

Für ein Büro- oder Ärztehaus könnten die erforderlichen Stellplätze ebenfalls mit direktem Anschluss angeboten werden. Bei einer Bebauung des ehemaligen "Firmen-Geländes" mit einer Kindertageseinrichtung müssen darüber hinaus die dortigen provisorischen Parkplätze ersetzt werden.

Auch für die Bebauung entlang der Odenwaldstraße ohne nennenswerte Parkierungsmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück oder im Straßenraum kann hier ein sinnvolles Angebot in fußläufiger Entfernung gemacht werden.

Im nördlichen Teilbereich der Güterbahnhofstraße werden entlang der Bahnlinie zur Neuordnung Gewerbeflächen, ein kultureller Schwerpunkt sowie eine Freizeiteinrichtung entwickelt.

Von gesamtstädtischer Bedeutung ist die noch offene Entscheidung zum Bau eines Regenrückhaltebeckens im Bereich der Einmündung des Neuen Weges. Die konkrete Positionierung und der Flächenbedarf sind auch Voraussetzung für die weitere Planung der Erschließungsflächen und baulichen Anlagen in diesem Bereich.

Maßnahmen im öffentlichen Bereich sind darüber hinaus die Erneuerung der Abwasserleitungen, verbessern der Leistungsfähigkeit der Holderbachverdolung, die Weiterführung des Radweges in der Güterbahnhofstraße sowie bequeme und sichere Fußgängerverbindungen zur Innenstadt (Anbindung des Fußgängersteges und Querung der Güterbahnhofstraße).

Insgesamt werden die Erschließung, die künftige Bebauung sowie die Gestaltung des Ortsbildes auf die gesamtstädtischen Zielvorstellungen der Stadt Eberbach abgestimmt.

5.4 Teilbereich Neuer Weg

Der Bereich des Bauhofes und des ehemaligen Schlachthofgeländes zwischen Neuem Weg und Wilhelm-Blos-Straße verfügt über ein gut erreichbares Flächenpotential. Dieses Potential wird durch die derzeitigen Nutzungen, die historisch entstandenen Grundstückszuschnitte und den überwiegend sanierungsbedürftigen Gebäudezustand derzeit nur unzureichend genutzt.

So wurde mittlerweile ein Nutzungskonzept für den Umbau der Feuerwehr am bestehenden Standort entwickelt, das derzeit umgesetzt wird.

Dies ermöglicht gleichzeitig in der Folge, die städtischen Servicebetriebe neu zu ordnen sowie eine gewerbliche Fläche am Kreisverkehrsplatz zu entwickeln.

Neben einer Grundstücksneuordnung und Neuorganisation der Nutzungen soll die Standortqualität durch einen verbesserten Anschluss an die Landesstraße aufgewertet werden. Gesamtstädtisches Ziel ist es, den Verkehr möglichst über den Anschluss Güterbahnhofstraße / Wilhelm-Blos-Straße abfließen zu lassen, um den weiteren Verlauf der Güterbahnhofstraße und die Odenwaldstraße / Friedrichsdorfer Landstraße zu entlasten.

Der Anschluss an die Landesstraße / Wilhelm-Blos-Straße soll durch einen Kreisverkehrsplatz neugestaltet und verbessert werden. Die Situation der Einmündung und der dargestellte Kreisverkehrsplatz waren bereits Gegenstand von Besprechungen mit Vertretern des Landes Baden-Württemberg.

Der Standort der Feuerwehr verbleibt an zentraler Stelle des Stadtgebietes, jedoch hochwassersicher, mit Ausfahrt auf der höher gelegenen, gegenüberliegenden Straßenseite. Mit der Neustrukturierung der Feuerwehr und der Umsiedlung des THW werden Flächen zur Zusammenlegung und Modernisierung des Bauhofes und des Forstbetriebes und denkbare Erweiterungsfläche für den Standort des Deutschen Roten Kreuzes frei, das weiterhin an zentraler, gut erreichbarer Stelle, im Stadtgebiet verbleiben soll.

Durch all diese Neuordnungsmaßnahmen wird ein gut erschlossener Grundstücksbereich in Innenstadtnähe für eine gewerbliche Nutzung "freigeräumt". Abhängig von dem noch zu konkretisierenden Flächenbedarf des Bauhofes / Forstbetriebes und des DRK steht dann ein Potential von etwa 7.000 m² für Gewerbe zur Verfügung.

6. Förderung Stadtumbau Güterbahnhofstraße

Mit Bescheid vom 14.12.2004 des Regierungspräsidiums Karlsruhe wurde die Zuwendung zur Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Rahmen des Stadtumbaus West "Güterbahnhofstraße" bewilligt.

Der aktuelle Förderrahmen wurde mit Bescheid des RP Karlsruhe vom 15.04.2020 mit 6.166.667,00 Euro und einer Finanzhilfe von 3.700.000,00 Euro festgesetzt. Der Bewilligungszeitraum für die Fördermaßnahme läuft aktuell bis 30.04.2022.

Die im städtebaulichen Entwicklungskonzept genannten Bausteine und Maßnahmen sind zum Teil nur mittel- bis langfristig realisierbar.

Fördermöglichkeiten, welche über die Städtebaufördermittel hinaus beantragt werden können, sollen im Rahmen der weiteren Planung mit den entsprechenden Stellen abgestimmt werden.

7. Verfahren

- **Einleitungsbeschluss**
Durch Beschluss des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung vom 16.10.2019 wurde das Verfahren zur 1. Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Güterbahnhofstraße" eingeleitet
- **Auslegungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 (BV 2019-274) dem Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Güterbahnhofstraße" – 1. Änderung, zugestimmt, die Fortführung des Verfahrens, die öffentliche Auslegung einschließlich der Begründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach den §§ 137-139 BauGB beschlossen.
- **Bekanntmachung**
Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 18.07.2020
- **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.07.2020 informiert und um Stellungnahme gebeten
- **Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschl. 11.09.2020.
- **Billigung und Beschlussfassung**
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.11.2020 die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, die Abwägungsvorschläge der Verwaltung (synoptische Darstellung) gebilligt und die 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes "Güterbahnhofstraße" einschl. Begründung (BV 2020-322) beschlossen.

Inkrafttreten

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept "Güterbahnhofstraße" – 1. Änderung, tritt mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Eberbach, den 26.11.2020

Der Bürgermeister:

Peter Reichert