

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Am Dienstag **05.09.2023** um 19:00 Uhr findet in der Mark-Twain-Stube des Rathauses, Hauptstraße 17, 69434 Hirschhorn, eine öffentliche Sitzung des Ausschusses Für Stadtentwicklung mit nachfolgender Tagesordnung statt:

1. Mitteilungen
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB; Stadt
2. Eberbach Bebauungsplan Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au - Teilbereich West“ - 1. Teiländerung
3. Sachstandbericht Wanderweg Hirschhorn Runde I
4. Sachstandbericht Wanderweg Hirschhorn Runde II
5. Sachstandbericht über die Photovoltaik-Anlagen auf städtischen Gebäuden
6. Anfragen

Gemäß § 19 Abs. 2 Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hirschhorn (Neckar), enden Sitzungen spätestens um 22.00 Uhr. Sitzungen *können* nach Abschluss der Beratung des laufenden Tagesordnungspunktes unterbrochen werden, wenn nach 22.00 Uhr weitere Punkte auf der Tagesordnung stehen.

Die Sitzung würde dann am Folgetag um 19.00 Uhr oder zu einem noch zu bestimmenden Termin mit, an gleicher Stelle, der Beratung und Beschlussfassung der übrigen Tagesordnungspunkte fortgesetzt (GO § 19 Abs. 4).

Gemäß § 58 (6) HGO mache ich diese Sitzung bekannt.

Hirschhorn (Neckar) 29.08.2023

Carsten Ahlers, Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung

08.08.2023

AZ: 6003/06 (AK)

Sitzungsvorlage

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB; Stadt Eberbach Bebauungsplan Nr. 57 "Sport- und Erholungsgebiet Au - Teilbereich West" - 1. Teiländerung

Beratung erfolgt	TOP	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Magistrat der Stadt Hirschhorn	7.	31.08.2023	NICHTÖFFENTLICH
Ausschuss für Stadtentwicklung		05.09.2023	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung		26.09.2023	öffentlich

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 07.08.2023 teilte die Stadtverwaltung Eberbach folgendes mit:

„Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au – 1. Teiländerung“, nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den §§ 13 und 13 a des BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Eberbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.07.2023 dem o. g. Planentwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und diesen für die weiteren Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch freigegeben. Die Träger öffentlicher Belange sollen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Offenlage des Planes benachrichtigt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au – 1. Teiländerung“ liegt im Zeitraum vom **05.08.2023 bis einschließlich 16.09.2023** im Rathaus der Stadt Eberbach, Stadtbauamt im Flur 3. OG, Leopoldplatz 1, 69412 Eberbach, während der Dienststunden von Montag, Dienstag und Donnerstag von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr, am Freitag von 08.00 Uhr – 12.00 Uhr und am Mittwoch von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr öffentlich aus.

Zu Ihrer Information können Sie den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Begründung sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen, ab Beginn der Offenlegung auf der Homepage der Stadt Eberbach unter folgendem Link abrufen:

[www.eberbach.de/Rubrik Rathaus/Stadtbauamt/Bauleitpläne-Beteiligungsverfahren](http://www.eberbach.de/Rubrik%20Rathaus/Stadtbauamt/Bauleitpläne-Beteiligungsverfahren)

Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Sofern von Ihrer Seite zum Bebauungsplanentwurf Anregungen bestehen, bitten wir Sie, uns diese mitzuteilen. Auch wenn Sie keine Anregungen zur Planung vorzubringen haben und der Planung in der vorliegenden Form zustimmen können, ersuchen wir Sie um eine schriftliche Mitteilung.

Bitte richten Sie Ihre Stellungnahme bis zum 16.09.2023 an folgende Adresse: **Stadtbauamt Eberbach, Leopoldsplatz 1, 69412 Eberbach.**

Wir bitten Sie ebenfalls um Mitteilung, falls Sie eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht erforderlich halten. Sollte keine schriftliche Stellungnahme eingehen, so gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Falls Sie die Zusendung weiterer Unterlagen in analoger oder digitaler Form wünschen, wenden Sie sich unmittelbar an den Planfertiger.

Wir bitten Sie, mit der Abgabe einer Stellungnahme nach Möglichkeit den Zeitraum der Offenlegung des Planentwurfes einzuhalten, da die Stadt Eberbach an einer zügigen Abwicklung des Planverfahrens interessiert ist.

Falls Forderungen zur Planung geltend gemacht werden, geben Sie bitte die Rechtsgrundlage hierfür an. Berücksichtigen Sie dabei bitte, dass wir Ihre Stellungnahme u. a. nur dann beachten können, wenn eine entsprechende planungsrechtliche Regelung möglich ist oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften eine Verpflichtung zur Übernahme in den Bebauungsplan gegeben ist.“

1. Anlass und Planungsziele

Die Stadt Eberbach plant einen Ersatzneubau für das bestehende Hallenbad. Das Hallenbad Eberbach wurde 1973 erbaut. Nach fast 50 Jahren Nutzung besteht ein erheblicher Sanierungsstau. Energetisch lässt sich das Gebäude jedoch nicht so weit ertüchtigen, dass es heutigen Anforderungen genügen könnte. Der Gemeinderat der Stadt Eberbach hat deshalb beschlossen, auf dem Gelände des Bäderzentrums Eberbach, direkt angrenzend an den aktuellen Hallenbad-Standort (und zum Teil überlagernd), ein komplett neues Hallenbad zu errichten und das bestehende, insbesondere energietechnisch nicht mehr zeitgemäße Hallenbad, vollständig rückzubauen. Da der geplante Standort nicht mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Nr. 57 Sport- und Erholungsgebiet Au“ vereinbar ist, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherstellung des Sport- und Erholungsangebots der Stadt Eberbach.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 3.500 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

Für das Plangebiet besteht bisher der rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 57 Sport- und Erholungsgebiet Au“ vom 08.08.1979. Das Areal befindet sich demnach planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB.



4. Plankonzept

Ersatzneubau des Hallenbads

Das neue Hallenbad wird westlich des bestehenden Hallenbads errichtet. Die Vorhabenplanung sieht ein halbrundes Hallenbadgebäude vor, welches sich um das bestehende Außenbecken schließt. In Fortführung zum Hallenbadgebäude verläuft ebenso halbrund ein Fußweg zur geplanten Fußgängerbrücke über den Neckar.

Der Steg über den Neckar ist ein seit Jahren gewünschtes Vorhaben. Durch den Anschluss des Fußwegs an den geplanten Neckarsteg wird der dortige Fährsteiger entbehrlich und kann zurückgebaut werden. Das entsprechende Uferstück wird durch eine standortgerechte Weidenpflanzung regeneriert.

Das neue Hallenbadgebäude erhält eine PV-Anlage auf der Basis eines begrünten Flachdaches sowie eine bodengebundene Solarabsorberfläche. Damit kann zum einen Energie eingespart werden bzw. vor Ort erzeugt werden. Zum anderen wird durch die Flachdachbegrünung die Wasserretention - wenn auch in geringerem Umfang - erhöht. In die Solarabsorberflächen werden sog. „Sandarien“ für Wildbienen integriert.

Im Bereich des bisherigen Hallenbadgebäudes soll nach Abbruch die Solarabsorberflächen sowie eine Liegewiese für den Freibadbereich entstehen. Das Freibadgelände soll grünordnerisch neugestaltet werden. Bisher haben bei der aktuellen Freiflächengestaltung nicht heimische bis ausgesprochen exotische Gehölze das Gelände dominiert. Die grünordnerische Neugestaltung des „Badezentrums in der Au“ bietet die besondere Möglichkeit, im Sinne des Insekten- und Vogelschutzes den Anteil an heimischen standortgerechten Gehölzen deutlich zu erhöhen.

5. Fazit

Der Neubau des Hallenbads und die dadurch bestehenden Möglichkeiten schwimmen bzw. schwimmen zu erlernen hat positive Auswirkungen auf die körperliche Fitness. Zudem dient die Freizeiteinrichtung der sozialen Interaktion.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen Nutzungen zugelassen. Weder ändert sich die bisherige Nutzung noch die Nutzungsintensität wesentlich. Das neue Hallenbad wird etwas westlich des bisher bestehenden Standorts errichtet. Der zukünftige Baukörper schirmt die

südöstlich gelegene Wohnbebauung überwiegend vom Freibadgelände, insbesondere von den Außenbecken, ab. Es sind somit keine zusätzlichen Immissionen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

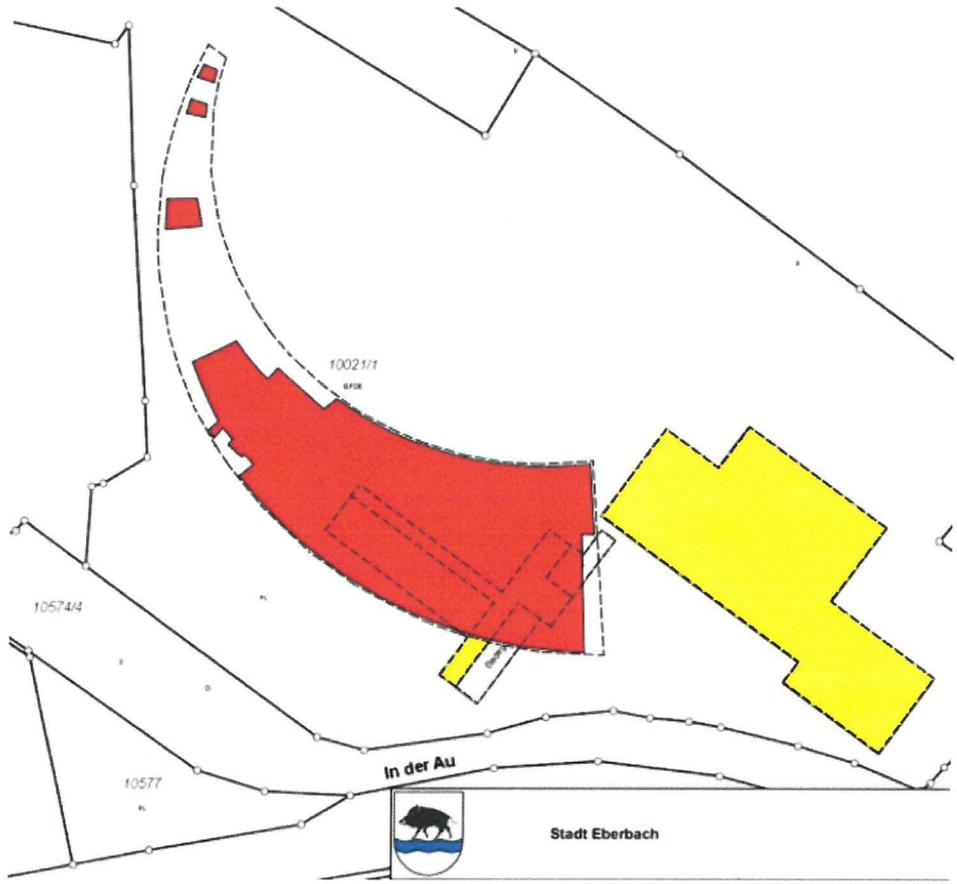


Abb. Planerisches Raumnutzungskonzept

rot: Neubau
gelb: Abriss

Eine Fristverlängerung bis zum 27.09.2023 für die Abgabe der Stellungnahme wurde bei der Stadt Eberbach beantragt.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird auf die Überlassung weiterer Seiten verzichtet. Bei Interesse können die Unterlagen jederzeit auf der Homepage der Stadtverwaltung Eberbach eingesehen werden.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Verwaltung schlägt vor, die 1. Änderung zum Planentwurf Bebauungsplan „Nr. 57 – Sport- und Erholungsgebiet Au - Teilbereich West“ der Stadt Eberbach zur Kenntnis zu nehmen und keine Bedenken zu erheben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag für den Magistrat und den AfS:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, den Planentwurf zur Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sport- und Erholungsgebiet Au – 1. Teiländerung“ zur Kenntnis zu nehmen und keine Bedenken zu erheben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag für die Stavo:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Eberbach „Sport- und Erholungsgebiet Au – 1. Teiländerung“ wird zur Kenntnis genommen und es werden keine Bedenken erhoben. Die weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

	Abteilung F	Stadt-kasse	Abteilung H	Abteilung B	Abteilung O	Tourist Info
ges.: Bgm	Datum Handz.					

29.08.2023

AZ: 7011/16 (AK)

Sitzungsvorlage

Sachstandbericht Wanderweg Hirschhorn Runde I

Beratung erfolgt	TOP	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung	3.	05.09.2023	ÖFFENTLICH

Sachverhalt:

Zum Antrag von Profil Hirschhorn zum Wanderweg Hirschhorn Runde I vom Stöckbergweg am Schloss Richtung B37 ein Rundweg über die Neckarbrücke und den Neckartalweg auszuweisen, erhielt die Verwaltung folgende Stellungnahme von Hessen Mobil (vgl. TOP Mitteilungen aus der Stavo vom 20.07.2023):

„Nach erfolgter interner Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen vom 12.12.2022 können wir Ihnen folgende Informationen zukommen lassen:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.04.2019 an Herrn BGM Berthold, mit welcher Hessen Mobil die Errichtung des vorgesehenen Wanderweges entlang der B37 vorrangig aus Gründen der Verkehrssicherheit und einer potentiellen Entwässerungsproblematik abgelehnt hatte. Die Gegebenheiten im Bestand dürften sich bis dato vom Grundsatz her nicht geändert haben. Um die Maßnahme vollumfänglich erneut bewerten zu können, ist ein Planungsentwurf zu der beabsichtigten Maßnahme Hessen Mobil zur Prüfung einzureichen. Die nachfolgend aufgeführten Hinweise sind bei diesem zu berücksichtigen:

- Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) ist zwischen dem Fahrbahnrand und einem Geh- und/oder Radweg ein Trennstreifen von mindestens 1,75 m Breite anzulegen.
- Der in der Regel kombinierte Geh- und Radweg ist mit einer Mindestbreite von 2,50 m auszuführen. Als reiner Gehweg wäre aus Sicht von Hessen Mobil eine Breite von 2,00 m ausreichend (plus beidseitig 50 cm breites Bankett). Dies kann nur unter der Voraussetzung umgesetzt werden, dass auf dem geplanten Streckenbereich kein Radverkehr stattfindet, was aufgrund der nachfolgenden Streckenführung aus Sicht von Hessen Mobil eher nicht der Fall sein wird.
- Grundsätzlich ist die Oberfläche von außerörtlichen Geh- (und Rad-) wegen in Asphalt auszuführen. In diesem Zusammenhang wäre das Baurecht seitens der Stadt Hirschhorn herzustellen.
- Hessen Mobil sieht den Erhalt einer funktionierenden Straßenentwässerung von besonderer Wichtigkeit an. Dies muss genauer geprüft werden bzw. darf im Fall einer Mulden- oder Grabenentwässerung nicht vom vorgesehenen Weg überlagert werden.

Hierfür ist ein schlüssiges Entwässerungskonzept Hessen Mobil zur Prüfung vorzulegen.

- Da es sich beim Straßenbegleitgrün um eine Gestaltungsmaßnahme handelt, ist eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung seitens der Stadt Hirschhorn durchzuführen. Hessen Mobil weist darauf hinweisen, dass sich das geplante Gebiet innerhalb mehrerer Schutzgebiete (FFH-, Vogelschutz- und Landschaftsschutzgebiet, Naturpark und angrenzend an ein Naturschutzgebiet) befindet. In diesem Zusammenhang ist die Beteiligung der Naturschutzbehörde erforderlich.

In der Stavo am 20.07.2023 wurde angeregt, den TOP in der nächsten Sitzung des AfS zu diskutieren.

Beschlussvorschlag für den AfS :

Ohne Beschlussvorschlag an den Ausschuss.

	Abteilung F	Stadt- kasse	Abteilung H	Abteilung B	Abteilung O	Tourist Info
ges.: Bgm	Datum Handz.	Datum Handz.	Datum Handz.	Datum Handz.	Datum Handz.	Datum Handz.

29.08.2023

AZ: 7011/16 (MH)

Sitzungsvorlage

Sachstandbericht Wanderweg Hirschhorn Runde II

Beratung erfolgt	TOP	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung	4.	05.09.2023	ÖFFENTLICH

Sachverhalt:

Zum Antrag von Profil Hirschhorn zum Wanderweg Hirschhorn Runde II mit Hessen Forst zu verhandeln, um die Lücke im Wanderweg über den Josacker nach Neckarhausen zu schließen, teilte die Verwaltung die Gesprächsnotiz über den Vor-Ort-Termin mit Frau Kranhold bereits mit (vgl. TOP Mitteilungen aus der Stavo vom 25.05.2023):

„Bei der geplanten Ausweisung der Passage als Rundwanderweg Hirschhorn – Neckarhausen – Hirschhorn, verläuft diese Passage oberhalb des ehemaligen Bahnwärterhäuschens beginnend und führt rund 1 km durch den Wald von Hessen Forst. Diese gesamte Waldfläche ist als Naturwaldentwicklungsfläche ausgewiesen, d.h. der Wald bleibt naturbelassen und wird nicht forstwirtschaftlich genutzt. Eingriffe sollen – außer aus gefähndungstechnischen Aspekten – unterbleiben.

Frau Kranhold zeigte sich im Gespräch kooperativ, wenngleich zurückhaltend, mit Blick auf das geplante Vorhaben. Wenn der Abschnitt durch den Wald als Wanderweg ausgewiesen werden soll, dann geht dies über einen Gestattungsvertrag mit Hessen Forst, in welchem insbesondere die Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Hirschhorn übergeht. Um diese zu gewährleisten, bedarf es nach Auskunft von Frau Kranhold einer halbjährlichen Prüfung eines Gebietes 30 m oberhalb / hangaufwärts zur Wegführung. Die Kosten hierfür müssten die Stadt tragen.

Auch Eingriffe im bestehenden verfestigten Weg sind problematisch, denn geschottert werden darf nicht. Eine Verbreiterung des Weges ist zusätzlich schwierig, da naturschutzrechtlich alles als Eingriff gewertet wird. Eine Befestigung mit Totholz an den „Schrägstellen“ des Weges ist abzustimmen.“

Auch dieser Weg soll nun in der Sitzung des AfS diskutiert werden.

Beschlussvorschlag :

Ohne Beschlussvorschlag an den Ausschuss.

	Abteilung F	Stadt-kasse	Abteilung H	Abteilung B	Abteilung O	Tourist Info
ges.: Bgm	Datum Handz.					

29.08.2023

AZ: 9105/07 (IA)

Sitzungsvorlage

Sachstandbericht über die Photovoltaik-Anlagen auf städtischen Gebäuden

Beratung erfolgt	TOP	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung	5.	05.09.2023	ÖFFENTLICH

Sachverhalt:

Auf folgenden Gebäuden der Stadt sind fremde Photovoltaik-Anlagen verbaut:

- a) Sporthalle
- b) Kindergarten Langenthal
- c) Bauhof

Geprüft wird weiterhin der Neubau auf folgenden städtischen Gebäuden:

- a) Kindergarten Hirschhorn
- b) Feuerwehrhaus Hirschhorn
- c) Rathaus

Die Sachbearbeiterin war mit Herrn Leitlein (Gebäudeenergieberater, Haßmersheim) vor Ort, um die Gebäude zu besichtigen und wird mit den aktuelle vorliegenden Stromabrechnungen prüfen, ob ein Einbau überhaupt machbar ist und dieser sich rentieren könnte.

Im Rathaus muss erst das marode Dach saniert werden, außerdem ist die Gestaltungssatzung der Altstadt zu beachten.

Als bebautes Grundstück des Kreises Bergstraße in Hirschhorn kommt lediglich die Neckartalschule in Frage.

Beschlussvorschlag :

Weiteres Vorgehen oder Beschlussvorschlag könnten sich im Rahmen der Diskussion ergeben.

	Abteilung F	Stadt- kasse	Abteilung H	Abteilung B	Abteilung O	Tourist Info
ges.: Bgm	Datum Handz.	Datum Handz.	Datum Handz.	Datum Handz.	Datum Handz.	Datum Handz.