



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

# Eberbach

## Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

 wohnen heißt  
**wüstenrot**

Wüstenrot Haus- und Städtebau

# Stadt Eberbach

## Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Stadtverwaltung Eberbach</b> Leopoldsplatz 1 69412 Eberbach
<b>Auftragnehmer:</b>	<b>Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH</b> Hohenzollernstraße 12 – 14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 16-757333
<b>Bearbeitung:</b>	Frau Barbara Fleisch (Projektleiterin)
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	September 2019 – Dezember 2021

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
1.1	Untersuchungsverfahren	1
<b>2.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>2</b>
2.1	Lage im Raum	2
2.2	Bevölkerung	5
2.2.1	Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung	5
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.2.3	Maßnahmen zur aktiven Innenentwicklung, Gutachten und Konzepte	7
2.3	Bevölkerungsanalyse und Sozialstruktur	11
2.3.1	Demografische Entwicklung	11
2.3.2	Sozialstruktur	15
2.4	Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Stadtbild	16
2.4.1	Stadtgeschichte und Stadtentwicklung	16
2.4.2	Stadtbild und Stadtstruktur	17
2.4.3	Denkmalpflege	27
2.4.4	Freiraumstruktur und öffentliche Grünflächen	27
2.4.5	Bauflächenpotenziale	28
2.4.6	Städtebauliche Konflikte, Mängel und Potenziale	29
2.5	Wirtschaft und Handel	32
2.5.1	Wirtschaftsstruktur und Unternehmen	32
2.5.2	Einzelhandel und Dienstleistungen	36
2.6	Mobilität und Verkehr	38
2.6.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	38
2.6.2	Ruhender Verkehr	39
2.6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	39
2.6.4	Fuß- und Radwegesystem	40
2.6.5	Schifffahrt	40
2.6.6	Lärmaktionsplan	40
2.7	Bildung und Kultur, demografischer Wandel und soziales Miteinander	41
2.7.1	Kindergärten	41
2.7.2	Bildungseinrichtungen	41
2.7.3	Kirchen	42
2.7.4	Soziale Einrichtungen und Angebote für Jugendliche und Senioren	42
2.7.5	Medizinische Versorgung	43
2.7.6	Kulturelle Einrichtungen	43
2.7.7	Vereine und Verbände	43
2.8	Naherholung, Freizeit und Tourismus	47
2.9	Digitalisierung	49
2.10	Umwelt- und Klimaschutz	50
2.10.1	Klimaschutz	50
2.10.2	Naturschutz	51

<b>3.</b>	<b>ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND BÜRGERBETEILIGUNG</b>	<b>52</b>
3.1	Klausurtagung des Gemeinderats	52
3.2	Online Befragung	58
3.2.1	Allgemeine Ergebnisse	59
3.2.2	Stärken und Schwächen	61
3.2.3	Mobilität und Verkehr	64
3.2.4	Natur, Umwelt und Klima	68
3.2.5	Wirtschaft und Einzelhandel	70
3.2.6	Städte- und Wohnungsbau / Wohnen	72
3.2.7	Digitalisierung	75
3.2.8	Tourismus, Freizeit und Erholung	77
3.2.9	Soziales und Kultur	79
3.2.10	Zusammenfassung	81
<b>4.</b>	<b>ANALYSE DER BESTANDSDATEN UND BETEILIGUNGSFORMATE</b>	<b>83</b>
4.1	Stärken	83
4.2	Schwächen	84
4.3	Chancen	86
4.4	Risiken	87
<b>5.</b>	<b>HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND MAßNAHMEN</b>	<b>89</b>
5.1	Handlungsfelder	89
5.2	Leitsätze und Handlungsempfehlungen	89
5.2.1	Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Stadtbild	89
5.2.2	Handlungsfeld Wirtschaft und Handel	96
5.2.3	Handlungsfeld Mobilität und Verkehr	98
5.2.4	Handlungsfeld: Bildung und Kultur, demografischer Wandel und soziales Miteinander	102
5.2.5	Handlungsfeld: Naherholung, Freizeit und Tourismus	103
5.2.6	Querschnittsthema: Digitalisierung	105
5.2.7	Querschnittsthema Klima- und Umweltschutz	106
5.3	Maßnahmenübersicht	109
<b>6.</b>	<b>WEITERE VORGEHENSWEISE</b>	<b>113</b>

## **VERZEICHNIS – TABELLEN**

Tabelle 1: Flächenerhebung vVG Eberbach-Schönbrunn 2000, 2007 .....	6
Tabelle 2: Altersstruktur der Bewohner.....	12
Tabelle 3: Ausländeranteil in Eberbach .....	15
Tabelle 4: Flächenbilanz.....	27
Tabelle 5: Arbeitslosenquote in % .....	32
Tabelle 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler in Eberbach.....	33
Tabelle 7: Kaufkraft in Eberbach 2020.....	34
Tabelle 8 und 9: Verkehr / Natur, Umwelt und Klima – Stärken und Schwächen, Ziele und Maßnahmenvorschläge .....	53
Tabelle 10 und 11: Wirtschaft, Einzelhandel / Digitalisierung / Städtebau, Wohnungsbau – Stärken und Schwächen, Ziele und Maßnahmenvorschläge .....	55
Tabelle 12 und 13: Tourismus, Freizeit und Erholung / Bildung, Soziales und Kultur – Stärken und Schwächen, Ziele und Maßnahmenvorschläge .....	57
Tabelle 14: Stärken .....	83
Tabelle 15: Schwächen .....	84
Tabelle 16: Chancen .....	86
Tabelle 17: Risiken.....	87
Tabelle 18: Potenzial- und Maßnahmentabelle.....	110

## **VERZEICHNIS – PLÄNE**

Plan 1: Übersichtsplan Stadtteile .....	4
Plan 2: Übersicht Sanierungsgebiete.....	9
Plan 3: Nutzungsstruktur .....	22
Plan 4: Mängel und Konflikte .....	88
Plan 5: Potenzial- und Maßnahmenplan .....	112

## **VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage im Raum .....	3
Abbildung 2: Strukturplan .....	6
Abbildung 3: Abgrenzungsplan Fassadensanierungsprogramm "Altstadt" .....	10
Abbildung 4: Verteilung der Altersgruppen in Eberbach.....	13
Abbildung 5: Gegenüberstellung Lebendgeborene und Gestorbene in Eberbach.....	14
Abbildung 6: Geburtensaldo für Eberbach von 1990 bis 2019 .....	14
Abbildung 7: Demografische Entwicklung Eberbach.....	15
Abbildung 8: Personen/Haushalt in Eberbach und Baden-Württemberg von 1961 bis 2011 .	16
Abbildung 9: Historische Altstadt .....	18
Abbildung 10: Stadtverwaltung Eberbach.....	19
Abbildung 11: Stadthalle und Bibliothek .....	19
Abbildung 12: Bahnhofstraße, Blickrichtung vom „Neuen Markt“ .....	19
Abbildung 13: Bahnhofstraße .....	19
Abbildung 14: Handels- und Gewerbegebiet Nord.....	20
Abbildung 15: Ohrsberg mit Ohrsbergturm .....	20
Abbildung 16: Blick über Neckarwimmersbach .....	21
Abbildung 17: Schwanheimer Straße .....	21
Abbildung 18: Wohnhäuser .....	23
Abbildung 19: Ortsdurchfahrt.....	23
Abbildung 20: Straßenzug .....	23
Abbildung 21: Bäckerei.....	23
Abbildung 22: Ortsdurchfahrt.....	24
Abbildung 23: Ehemaliges Rat- und Schulhaus.....	24
Abbildung 24: Blick Richtung Kastanienstraße .....	24

Abbildung 25: Bahnstufunterführung .....	24
Abbildung 26: Ortsdurchfahrt Unterdielbach .....	25
Abbildung 27: Straße in der Gaimühle .....	25
Abbildung 28: Feriendorfsiedlung .....	26
Abbildung 29: Ortseingang Badisch-Schöllentach .....	26
Abbildung 30: Am Bahnhof 5 Gaimühle - Ehem. Bahnhof .....	27
Abbildung 31: Alter Markt 1 .....	27
Abbildung 32: Engstelle Turnplatz Richtung Norden .....	31
Abbildung 33: Engstelle Turnplatz Richtung Süden .....	31
Abbildung 34: Zahl der Arbeitslosen .....	32
Abbildung 35: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte .....	33
Abbildung 36: Arbeitnehmer nach Wirtschaftsbereichen .....	34
Abbildung 37: Umsatz der Unternehmen in Eberbach (Steuerbarer Umsatz des jeweiligen Jahres in Tsd. EUR) .....	35
Abbildung 38: Modernisierungsbedarf und fehlende Fußgängerfreundlichkeit .....	37
Abbildung 39: Breitbandverfügbarkeit Eberbach .....	49
Abbildung 40: Gruppenarbeit .....	52
Abbildung 41: Vorstellung der Ergebnisse im Plenum .....	52
Abbildung 42: Alter .....	59
Abbildung 43: Wohnort in Eberbach .....	60
Abbildung 44: Wohndauer .....	60
Abbildung 45: Umzugsabsichten und Gründe .....	61
Abbildung 46: Arbeitsort .....	61
Abbildung 47: Stärken Eberbach .....	62
Abbildung 48: Schwächen Eberbach .....	63
Abbildungen 49: Varianten und Gründe gegen den Umstieg / Weg in die Innenstadt .....	65
Abbildungen 50: Varianten und Gründe gegen den Umstieg / Arbeitsweg .....	66
Abbildung 51: Aktuelle Situation der Radwege .....	66
Abbildung 52: Störfaktoren Verkehrssituation Innenstadt .....	67
Abbildung 53: Alternative Verkehrsmittel .....	68
Abbildung 54: Maßnahmen der Stadt in Bezug auf Klima / Umweltschutz / nachhaltige Entwicklung .....	68
Abbildung 55: Würden Sie Ihr Haus an ein Nahwärmenetz / Fernwärmenetz anschließen? .....	69
Abbildung 56: Unterstützungsmöglichkeiten energetische Sanierung .....	69
Abbildung 57: Zufriedenheit mit dem Einkaufsangebot in der Stadt? .....	70
Abbildung 58: Zufriedenheit mit der Nahversorgung in Ihrem Stadtteil? .....	71
Abbildung 59: Wo tätigen Sie Ihren Wocheneinkauf? .....	71
Abbildung 60: Wo kaufen Sie den Großteil der Artikel des nichttäglichen Bedarfs? .....	72
Abbildung 61: Wo kaufen Sie den Großteil der Artikel des nichttäglichen Bedarfs? .....	72
Abbildung 62: Einschränkungen in der Wohnqualität? .....	73
Abbildung 63: Sollte der Neckarlauer neu gestaltet werden und der Neckar allgemein zugänglicher gemacht werden? .....	74
Abbildung 64: Aufenthaltsqualität in der Altstadt? .....	75
Abbildung 65: Qualität der Internetanbindungen .....	76
Abbildung 66: Digitalisierung der Behördengänge .....	76
Abbildung 67: Zufriedenheit Freizeitangebot Eberbach .....	77
Abbildung 68: Wo verbringen Sie die meiste Zeit Ihrer Freizeit? .....	77
Abbildung 69: Zufriedenheit Gastronomieangebot in Eberbach? .....	78
Abbildung 70: Zufriedenheit Angebot Hotels / Ferienwohnungen in Eberbach? .....	78
Abbildung 71: Ist das Wohnangebot für ältere Menschen ausreichend? .....	79
Abbildung 72: Wie ist das Angebot an Begegnungsstätten zwischen Jung und Alt? .....	80
Abbildung 73: Zufriedenheit Internetangebot der Stadt Eberbach? .....	81

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Untersuchungsverfahren

Die Stadt Eberbach beauftragte die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) im Juli 2019 mit der Erstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes, um auf die sich bereits heute abzeichnenden sozioökonomischen Veränderungen reagieren zu können und die Nachhaltigkeit der Stadt zu sichern.

Das Stadtentwicklungskonzept stellt den aktuellen Entwicklungsstand der Stadt Eberbach im Hinblick auf städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Belange dar und analysiert diesen. Auf dieser Grundlage werden Zielkonzepte, Maßnahmen, Handlungsziele und Projekte von der Stadt Eberbach in Zusammenarbeit mit der WHS erarbeitet, um auf die veränderten Rahmenbedingungen zu reagieren, die Funktionen der Kommune weiter aufrecht zu erhalten und die vorhandenen Potenziale zu nutzen bzw. weiter zu stärken.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes ist die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern und des Gemeinderats.

Deshalb wurde im Januar 2020 eine Klausurtagung und im Zeitraum Juni – Juli 2020 eine Online-Befragung durchgeführt.

Im Stadtentwicklungskonzept wird der Schwerpunkt auf die Kernstadt Eberbachs mit den nördlichen und östlichen Wohnquartieren sowie dem zentralen Stadtteil Neckarwimmersbach gesetzt, da diese als zentrale Standorte für Wohnen, Gewerbe und Versorgung fungieren. Zudem wird auf die weiteren Stadtteile von Eberbach im Rahmen der für diese Bereiche bedeutenden Themen genauer eingegangen.

Im Wesentlichen zeigt das Konzept den derzeitigen Stand der Dinge sowie Potenziale und Risiken der künftigen Entwicklung auf und formuliert auf die Stadt abgestimmte Handlungsempfehlungen, um die Stadtentwicklung aktiv gestalten zu können.

## 2. Bestandsaufnahme

### 2.1 Lage im Raum

Die Stadt Eberbach liegt rund 32 km östlich des Oberzentrums Heidelberg, umgeben von den Städten Waldbrunn im Osten, Zwingenberg im Südosten und Schönbrunn im Südwesten. Im Norden grenzt Eberbach an Hessen. Eine territoriale Besonderheit der Stadt Eberbach ist, dass die direkte Verbindung in die Stadtteile Brombach und Badisch Schöllnbach durch Hessen führt.

Eberbach gehört zur europäischen Metropolregion Rhein-Neckar, liegt im Rhein-Neckar-Kreis und wird durch das weitläufige Neckartal geprägt. Die Höhenunterschiede Eberbachs reichen von über 549 m ü. NN mit der „Hohen Warte“ bis hin zu 121,7 m ü. NN im Neckartal.

Eberbach liegt direkt an den Bundesstraßen B 45 und B 37 und ist somit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erschlossen. Letztere stellt eine wichtige Querspange zu den Oberzentren Heidelberg/Mannheim und Heilbronn dar. Die Autobahn A5 (Weil am Rhein – Hattenbach) und die Autobahn A 6 (Mannheim – Nürnberg) sind gut 30 Fahrminuten von Eberbach entfernt.

Seit der Einführung der S-Bahn Rhein-Neckar im Jahr 2003 ist eine gute Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr in die Region mit den Oberzentren Heidelberg, Mannheim und Heilbronn gegeben. Mit den Linien S 1 (Homburg – Osterburken) und S 2 (Kaiserslautern – Mosbach), die zeitlich versetzt im 30-Minutentakt halten, ist man innerhalb von ca. 30 min in Heidelberg. Zudem halten im Stunden-Takt die Regionalzüge von Mannheim nach Heilbronn und im Zwei-Stunden-Takt die Züge der Odenwaldbahn von Eberbach nach Darmstadt und Frankfurt, sodass hier auch eine gute Anbindung an das überregionale Netz der Deutschen Bahn besteht.

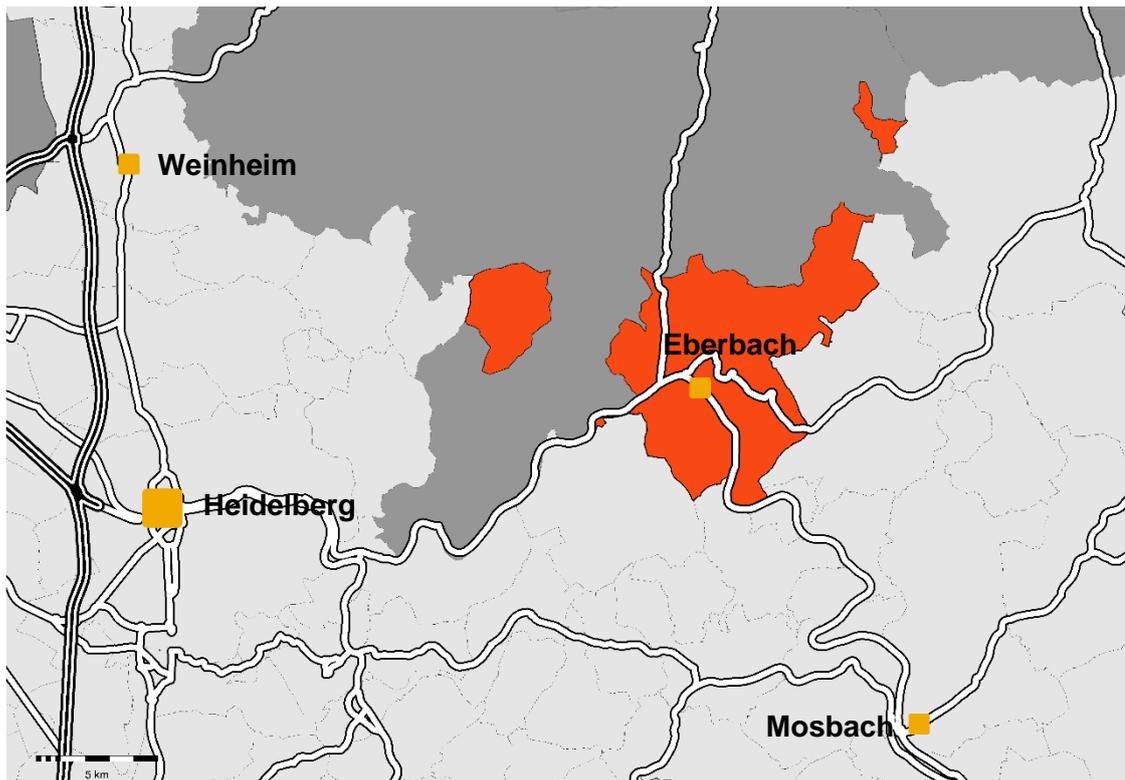
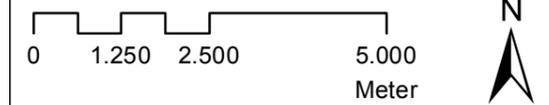
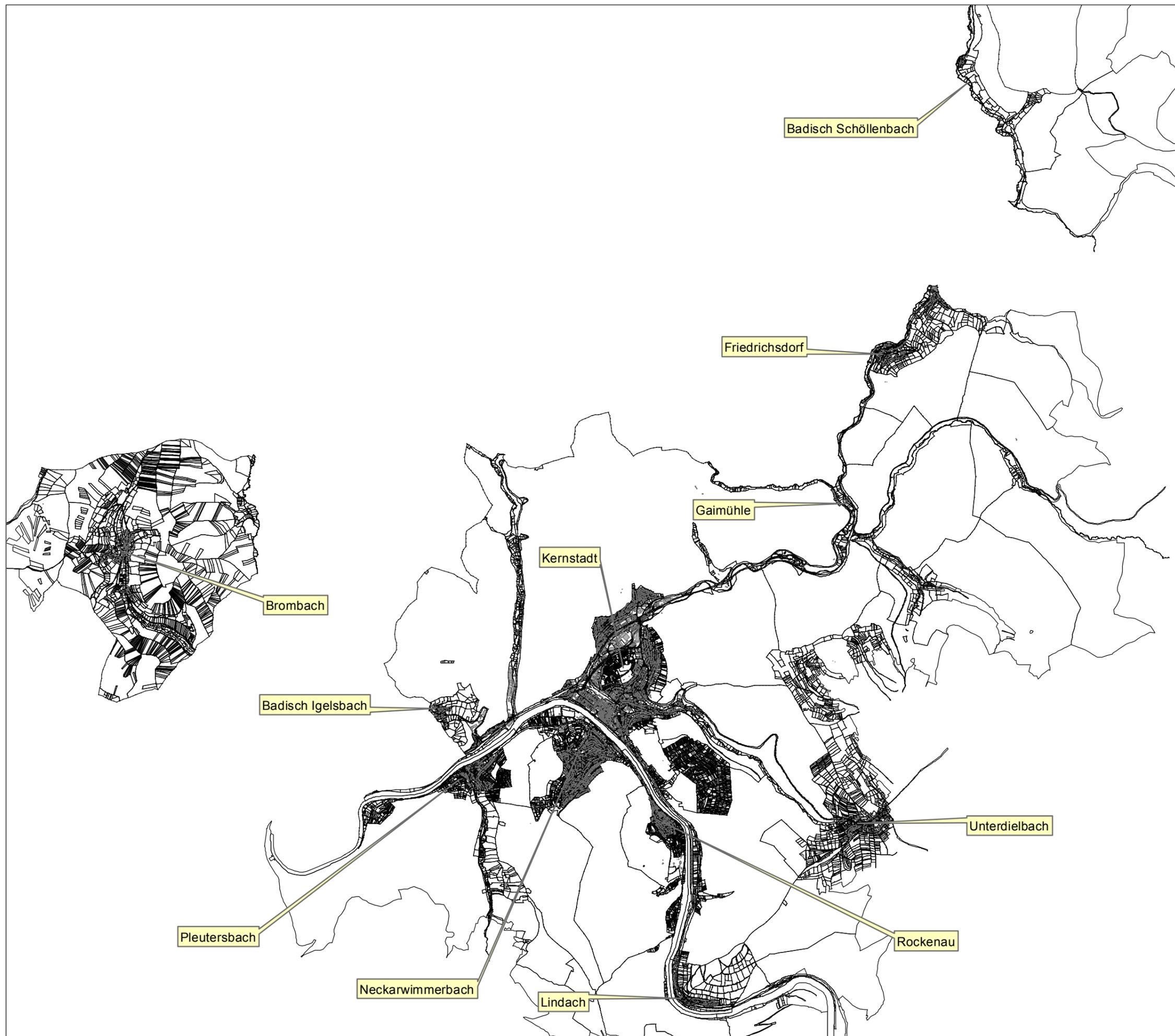


Abbildung 1: Lage im Raum  
(Quelle: WHS, Oktober 2019)

# Stadt Eberbach

## Stadtentwicklungskonzept

### Lageplan Kernstadt und Stadtteile



Mai 2020

## 2.2 Bevölkerung

### 2.2.1 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung

Der gesamtstädtischen Entwicklung der Stadt Eberbach liegen mehrere übergeordnete Entwicklungsziele und Planungen zugrunde. Zusammen mit der Nachbargemeinde Schönbrunn bildet die Stadt eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (vVG Eberbach-Schönbrunn).

- **Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 ist die Stadt Eberbach dem ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Unterer Neckar zugeordnet und als Mittelzentrum ausgewiesen. Zum Mittelbereich Eberbach gehört neben Eberbach auch die Gemeinde Schönbrunn. Außerdem bestehen enge Verflechtungen mit Gemeinden in Hessen. Eberbach liegt auf der großräumigen Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargmünd – Eberbach – Mosbach (– Neckarsulm).

- **Regionalplan**

Die übergeordneten und planerischen Festsetzungen des Landesentwicklungsplans werden in dem einheitlichen Regionalplan für die Region Rhein-Neckar übernommen und weiter ausdifferenziert. Neben der im Landesentwicklungsplan festgelegten großräumigen Entwicklungsachse liegt die Stadt Eberbach auch an den regionalen Entwicklungsachsen (Erbach) – Eberbach und Eberbach – Waldbrunn – Limbach – Mudau – (Amorbach).

Die Kernstadt Eberbach ist im Regionalplan als Siedlungsbereich Wohnen und Gewerbe festgelegt.

In der regionalen Gesamtverkehrskonzeption des Regionalplans werden als mögliche Maßnahmen zur kapazitiven und qualitativen Verbesserung des Schienennahverkehrs sowohl die Prüfung der Einrichtung bzw. weiteren Taktverdichtung der Regionalexpresszüge auf der Strecke Mannheim – Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Osterburken als auch die Errichtung zusätzlicher S-Bahn-Haltepunkte in Eberbach bei der Firma GELITA AG und in Eberbach Gaimühle vorgeschlagen. Für die regionalbedeutsamen Straßen in der Region Rhein-Neckar sind im Regionalplan neben den bereits in konkrete Planungen vorgesehenen Straßenbauprojekten auch mögliche weitere Maßnahmen aufgezählt. Für Eberbach wird der Bau einer zweiten Neckarquerung genannt, wobei die Prüfung des Bedarfs und der Notwendigkeit vorbehalten bleibt.

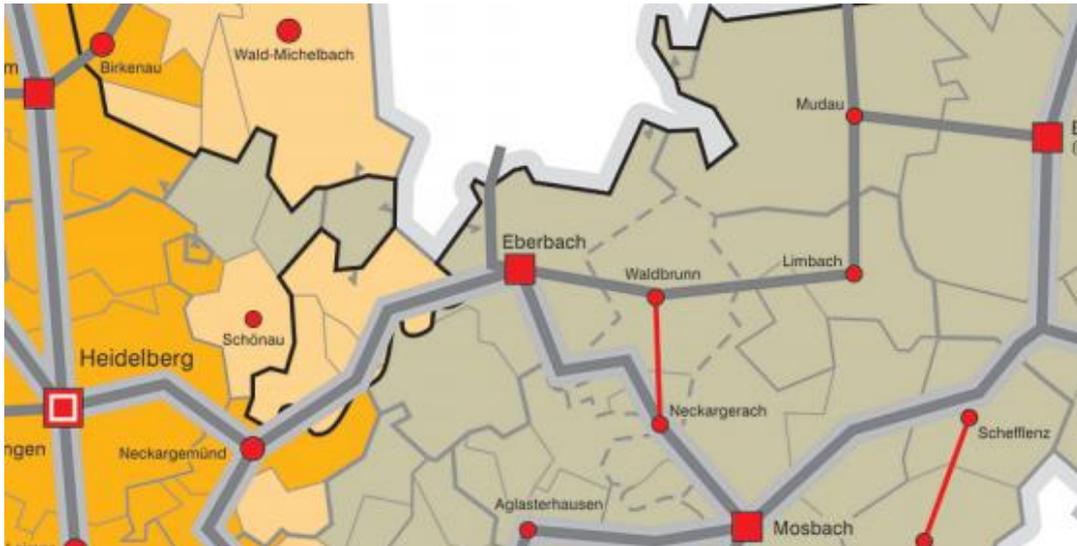


Abbildung 2: Strukturplan

(Quelle: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-raumstrukturkarte.pdf>)

## 2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG Eberbach-Schönbrunn) stellt die beabsichtigte Entwicklung des Stadtgebiets im Hinblick auf das Jahr 2020 dar. Der bestehende Flächennutzungsplan liegt derzeit in seiner ersten Fortschreibung von 2011 vor. Die 1. Änderung und Berichtigung wird derzeit durchgeführt. Die Offenlage sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde bereits durchgeführt.

Der größte Anteil an Fläche liegt im Hauptort Eberbach und ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Mitten im Ort befindet sich, bedingt durch den Ohrsberg, eine große Grünfläche im Stadtgebiet. Nördlich des Ohrsberg ist eine große Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Insgesamt werden die Bodenflächen der Gesamtmarkung Eberbach wie folgt genutzt:

Tabelle 1: Flächenerhebung vVG Eberbach-Schönbrunn 2000, 2007

Nutzungsart	Ha / %
Siedlungs- und Verkehrsfläche	639 / 7,9
Landwirtschaftsfläche	871 / 10,7
Waldfläche	6.415 / 79,0
Wasserfläche	156 / 1,9
Übrige Nutzungsarten	36 / 0,5
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>8.116 / 100</b>

(Quelle: FNP)

### 2.2.3 Maßnahmen zur aktiven Innenentwicklung, Gutachten und Konzepte

- **Stadtkonzeption Eberbach von 1998**

Bereits im Jahr 1998 hat die Stadt Eberbach in Zusammenarbeit mit der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH eine Stadtkonzeption erstellt. Diese verfolgte ähnliche Ziele wie das nun zu erstellende Stadtentwicklungskonzept. In zehn Arbeitskreisen wurden gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern Ziele und Maßnahmen für einzelne Handlungsfelder der Stadtentwicklung erarbeitet. Ein umfassendes Monitoring der Umsetzung des Maßnahmenplans liegt nicht vor.

- **Entwicklungskonzept Einkaufs- und Dienstleistungsstandort**

Im Jahr 2011 hat die imakomm AKADEMIE aus Aalen ein Entwicklungskonzept „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ vorgelegt. Hierbei wurde auf Grundlage einer umfassenden Analyse des Einzelhandelsstandortes ein Einzelhandelskonzept mit umsetzbaren Maßnahmen für Eberbach erstellt.

Die Analyse hat ergeben, dass Eberbach ein starker Einzelhandelsstandort ist, allerdings wurde festgestellt, dass die Innenstadt gegenüber den Gewerbegebieten weniger von dieser positiven Ausgangslage profitiert. Das Konzept zeigt insofern Handlungs- und Maßnahmenvorschläge auf, um die Innenstadt und den gesamten Standort Eberbach zu stärken.

- **Klimaschutzkonzept**

Im Auftrag der Stadt Eberbach hat das Zentrum für rationelle Energieanwendung und Umwelt GmbH unter Einbeziehung der Bürgerschaft 2012 ein Klimaschutzkonzept erstellt.

Das Konzept wird als Leuchtturmprojekt im Rahmen des LEADER-Programms der Europäischen Union unterstützt, denn die Stadt Eberbach beabsichtigt mit Hilfe dieses Klimaschutzkonzeptes zur „klimabesten Stadt der Metropolregion Rhein-Neckar“ zu werden.

Zunächst wurde der CO<sup>2</sup>-Fußabdruck der Stadt ermittelt. Das Ergebnis aus dem Jahr 2007 zeigt, dass der CO<sup>2</sup>-Fußabdruck mit 9,5 Tonnen (ohne Industrie) bzw. 14,3 Tonnen (mit Industrie) pro Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 9,2 Tonnen (Stand: 2020) lag. Etwa ein Drittel davon wird allein durch den Strom- und Heizenergiebedarf des industriellen Sektors verursacht.

Um den Verbrauch zu reduzieren wurde ein Leitbild erstellt und verschiedene Handlungsfelder identifiziert. Für jedes Handlungsfeld wurden konkrete Zielstellungen und Maßnahmen formuliert und in einem Aktionsplan zusammengefasst.

Zudem wurde in einem Entwicklungsszenario dargestellt, welche Einsparpotenziale im Bereich der Gebäude, dem Nutzerverhalten und durch den Einsatz effizienter Technologie sowie Potenziale zur Erschließung erneuerbarer Energien möglich sind.

Darüber hinaus hat sich die Stadt Eberbach per Gemeinderatsbeschluss am 18. März 2021 zum Ziel gesetzt schnellstmöglich eine klimaneutrale Kommune zu werden und dabei das Ziel 2035 anzustreben. Verwaltung und Stadtwerke verpflichten sich hierbei ab 2035 klimaneutral zu arbeiten und alle verfügbaren Möglichkeiten der Planung, der Regulation, der Information und der Förderung zu nutzen um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Dieses Ziel wird von der Verwaltung und dem Gemeinderat in allen kommunalen Handlungsfeldern berücksichtigt. Das heißt bei allen Entscheidungen des Gemeinderats gilt der Klimaschutz-Vorbehalt.

- **Lärmaktionsplan (LAP)**

Das Ingenieurbüro Koehler & Leutwein hat für die Stadt Eberbach im Jahr 2018 einen Lärmaktionsplan erstellt.

In diesem wurden die Lärmbereiche, die sogenannten „Hot Spots“, im Stadtgebiet dargestellt und Maßnahmen zur Lärminderung aufgezeigt. Aktuell wird der LAP über eine 1. Änderung fortgeschrieben. Diese ist durch öffentliche Bekanntmachung am 24.07.2021 in Kraft getreten.

- **Straßennutzungskonzept**

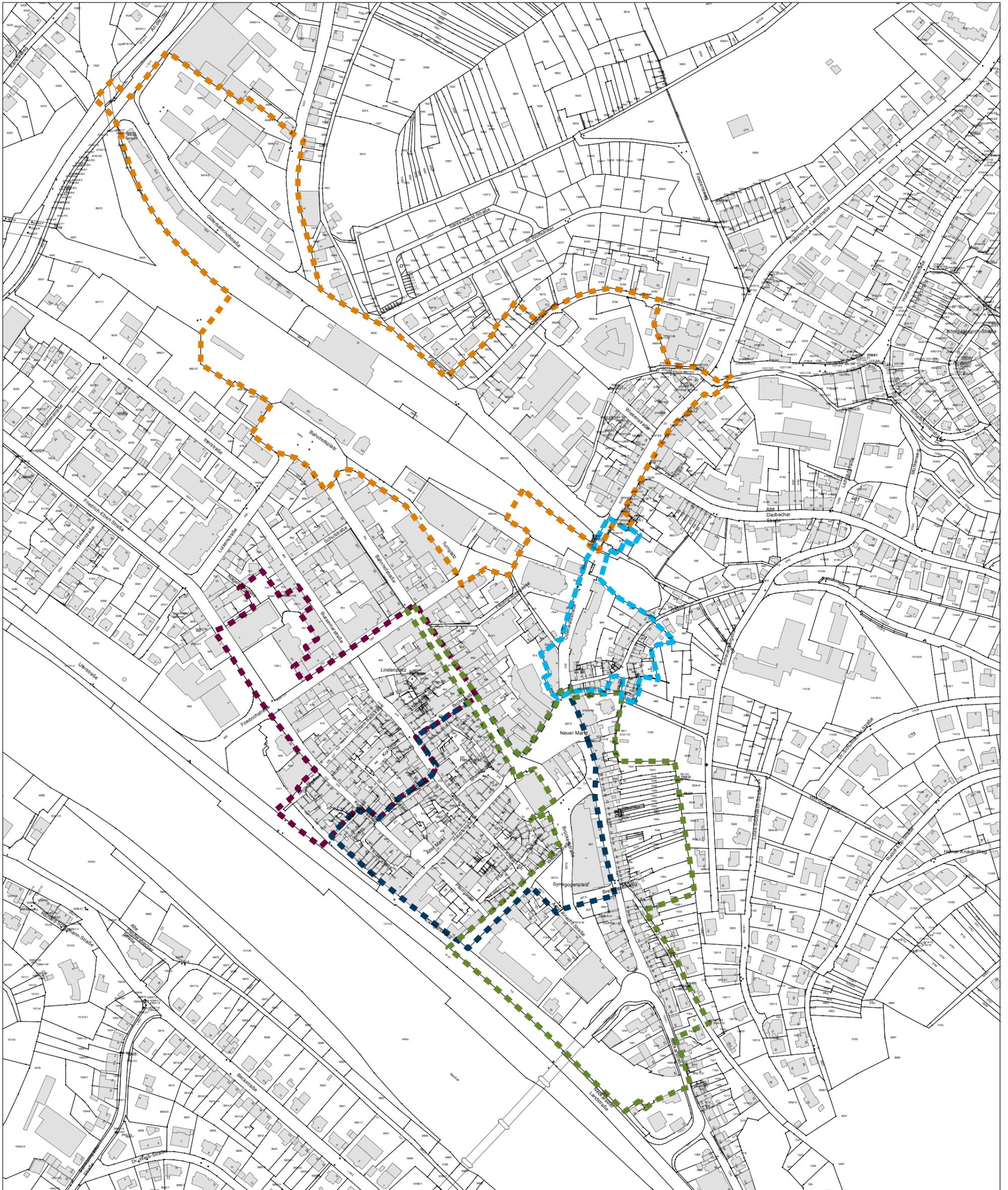
Im Jahr 2009 hat das Ingenieurbüro Koehler & Leutwein für die Stadt Eberbach ein Straßennutzungskonzept erstellt. In diesem wurde zunächst eine Verkehrserhebung des fließenden Verkehrs, des Parkraums sowie des Busverkehrs durchgeführt.

- **Städtebauliche Sanierungsgebiete**

In Eberbach wurden bisher insgesamt sechs städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Hiervon sind fünf bereits abgeschlossen, während eine der Sanierungsmaßnahmen noch bis voraussichtlich 2023 verlängert werden soll.

Im Bereich der Altstadt gab es bereits in den 80er-Jahren die beiden Sanierungsgebiete „Altstadt West“ und „Altstadt Ost“. Außerdem gab es in den 90er-Jahren das Sanierungsgebiet „Odenwaldstraße“ nordöstlich der Altstadt und das Sanierungsgebiet „Eiswiese“ nordwestlich des Ohrsbergs. Zuletzt wurde die Sanierungsmaßnahme „Neckarstraße I“ abgeschlossen, welche von 1999 bis 2016 durchgeführt wurde. Derzeit befindet sich das am Rande der Innenstadt gelegene Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ in der Durchführung. Dieses wurde im Jahr 2006 festgesetzt und hat eine Durchführungsfrist bis möglicherweise April 2023.

Die Abgrenzung der innenstadtnahen Sanierungsgebiete kann dem folgenden Plan entnommen werden:



# Stadt Eberbach

## Stadtentwicklungskonzept

### Sanierungsgebiete

 Sanierungsgebiet "Altstadt Ost"

 Sanierungsgebiet "Odenwaldstraße"

 Sanierungsgebiet "Güterbahnhofstraße"

 Sanierungsgebiet "Altstadt West"

 Sanierungsgebiet "Neckarstraße 1"



- **Fassadensanierungsprogramm „Altstadt“**

Am 27.02.2020 wurde in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung das Fassadensanierungsprogramm „Altstadt“ zur Förderung von Fassadensanierungsmaßnahmen von Häusern und Geschäftsgebäuden der Eberbacher Altstadt beschlossen. Gefördert werden die Instandsetzung, Gestaltung und Farbgebung der Fassade sowie die Materialkosten.

Gefördert werden maximal 50 % der als zuwendungsfähig anerkannten Kosten. Die Obergrenze liegt dabei bei einem maximalen Zuschuss von 60 €/m<sup>2</sup> gestalteter Fassadenfläche. Der Höchstbetrag für die Gesamtförderung auf einem Grundstück beträgt 10.000 €.

Im Jahr 2020 sind insgesamt 4 Anträge eingegangen und 2 vollständig abgeschlossen worden, 2021 wurde das Programm nochmals angeboten. Hier ist bisher 1 weiterer Antrag eingegangen und 2 vollständig abgeschlossen worden.



Abbildung 3: Abgrenzungsplan Fassadensanierungsprogramm "Altstadt"  
(Quelle: Stadt Eberbach)

- **Bahnhofssanierungsprogramm II**

Der Eberbacher Bahnhof wurde im Dezember 2019 in das Bahnhofssanierungsprogramm II des Landes und der Deutschen Bahn AG aufgenommen. Geplant ist in diesem Rahmen eine Sanierung und barrierefreie Gestaltung des Bahnhofsgebäudes und der Bahnsteige. Die Planungen hierzu stehen noch am Anfang. Die Sanierung des Bahnhofsumfelds ist in diesem Zusammenhang nicht förderfähig.

- **Flächenmanagement für Baulücken**

Zur Stärkung der Innenentwicklung hat die Stadt Eberbach im Jahr 2017 ein Flächenmanagement eingeführt.

Als Flächenmanagement Tool verwendet die Stadt die Software Raum + Monitor des Verbands Region Rhein-Neckar. Mit diesem Tool wurden die unbebauten Bauplatzgrundstücke (369, Stand 2017) im gesamten Stadtgebiet erhoben. Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in privater Hand. Um die Flächen zu aktivieren hat die Stadt die Eigentümer im März 2018 angeschrieben und um eine Rückmeldung gebeten.

Im Zeitraum 2018/2019 wurden dem Gutachterausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn insgesamt 32 Kaufverträge zu den im Flächenmanagement erfassten Grundstücken auf der Gesamtgemarkung Eberbach im Rahmen der Kaufpreissammlung, gemäß § 195 des Baugesetzbuches (BauGB), vorgelegt.

Im Zeitraum 2020 bis November 2021 wurden weitere 33 Grundstücke im Rahmen der Kaufpreissammlung vorgelegt. Zum Stand November 2021 sind somit derzeit 304 unbebaute Bauplatzgrundstücke im gesamten Stadtgebiet vorhanden.

- **Liste leerstehender Wohngebäude**

Für die Kernstadt und die Stadtteile wurde im Jahr 2019 eine Übersicht über die leerstehenden Wohngebäude in Eberbach erstellt. In dieser findet man neben der Flurstücknummer und der Lagebezeichnung für das jeweilige Grundstück auch Informationen zu Größe und Eigentumsverhältnissen des Grundstücks bzw. der Wohnungen.

- **Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR)**

Um auch in den Ortsteilen die Innenentwicklung zu fördern, sind Förderanträge im Rahmen des „Entwicklungsprogramms ländlicher Raum“ des Landes Baden-Württemberg vorgesehen. In den Ortsteilen werden bereits private Maßnahmen in diesem Rahmen gefördert. Geplant ist in den Ortsteilen neben der Modernisierung von privaten Wohngebäuden u. a. auch die Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen.

## 2.3 Bevölkerungsanalyse und Sozialstruktur

Durch den demografischen Wandel, der sich in ganz Deutschland vollzieht, verändern sich der Anspruch und die Nachfrage nach individuellen und zukunftsfähigen Wohnformen. Auf diese Veränderung muss die Stadtentwicklung besondere Rücksicht nehmen. Die Veränderung der Bevölkerung hat auch Auswirkungen auf die Entwicklung der Städte und Gemeinden. Durch Prognosen über die künftige Bevölkerungs- und Sozialstruktur können Rahmenbedingungen für weitere Planungen angepasst werden.

### 2.3.1 Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung beschreibt:

- insgesamt zahlenmäßige Entwicklung der Bevölkerung,
- Altersstruktur,
- mengenmäßiges Verhältnis zwischen männlichen und weiblichen sowie deutschen und ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürgern,
- Verhältnis zwischen Geburten- und Sterberate,
- Wanderungssaldo.

Ein zentraler Aspekt hierbei ist die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung. Diese zeichnet sich derzeit in Deutschland durchschnittlich durch eine anhaltend niedrige Geburtenrate und eine höhere Lebenserwartung aus. Die Folge ist eine Überalterung der Gesellschaft. Dieses Problem beschäftigt nicht nur die Politik, den Arbeitsmarkt und das Gesundheitswesen, sondern auch die Stadtplanung im Hinblick auf veränderte Bedarfe im Wohnungsbau und der Infrastruktureinrichtungen.

#### • Einwohnerzahl Eberbach

Eberbach zählt auf seiner gesamten Gemarkung von 81,15 km<sup>2</sup> insgesamt 14.428 Einwohner (Stand: Dezember 2019). Insgesamt ergibt sich daraus eine Bevölkerungsdichte von 178 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Um auf die künftigen Bedarfe der Bevölkerung hinsichtlich der sich ändernden Anforderungen an Wohnformen und Infrastruktureinrichtungen eingehen zu können, wird die Altersstruktur der Einwohner analysiert.

Tabelle 2: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Baden-Württemberg Gesamt	%	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis Gesamt	%	Eberbach Gesamt	%
0 bis 14 Jahre	1.568.769	14 %	77.626	14 %	1.841	13 %
15 bis 17 Jahre	316.888	3 %	15.340	3 %	397	3 %
18 bis 24 Jahre	883.778	8 %	38.584	7 %	992	7 %
25 bis 39 Jahre	2.181.871	20 %	98.071	18 %	2.176	15 %
40 bis 64 Jahre	3.864.624	35 %	198.301	36 %	5.201	36 %
über 65 Jahre	2.287.113	20 %	120.311	22 %	3.660	26 %
<b>Gesamt</b>	<b>11.103.043</b>	<b>100 %</b>	<b>548.233</b>	<b>100 %</b>	<b>14.267</b>	<b>100 %</b>

(Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Alter/010352xx.tab?R=GS226013>, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand Dezember 2020, eigene Berechnung, Grafik WHS, Mai 2021)

Aus der oben stehenden Tabelle wird ersichtlich, dass die Altersstruktur in Eberbach, verglichen mit dem Landkreis Rhein-Neckar-Kreis und dem Land Baden-Württemberg keine gravierenden Abweichungen aufweist. Lediglich die Altersgruppe der über 65-Jährigen ist gegenüber dem Landkreis und dem Bundesland erhöht, während der Anteil der Gruppe der 25-39 Jährigen unter dem Durchschnitt des Landes und des Kreises liegt. Daraus folgt, dass das allgemeine Risiko des demografischen Wandels in Eberbach ebenfalls besteht und tendenziell sogar verstärkt ist.

- **Bevölkerungsentwicklung**

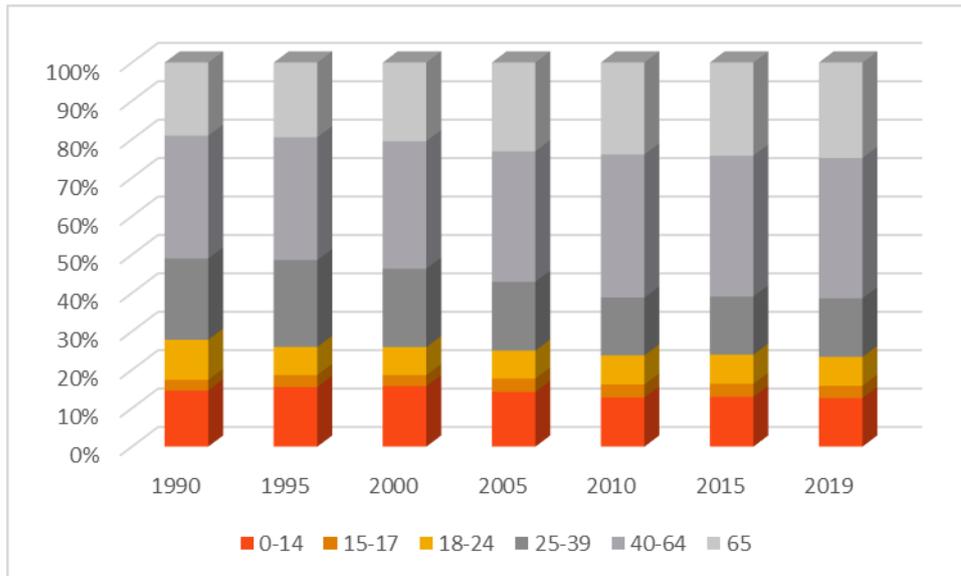


Abbildung 4: Verteilung der Altersgruppen in Eberbach

(Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Alter/010352xx.tab?R=GS226013>, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand Dezember 2020, eigene Berechnung, Grafik WHS, Mai 2021)

Bei den Altersklassen der Einwohner Eberbachs veränderte sich im Zeitraum von 1990 bis 2020, wie aus Abbildung 4 zu entnehmen ist, die Verteilung der Altersgruppen innerhalb der Bevölkerung. Es ist zu erkennen, dass der Anteil an jüngeren Einwohnern abgenommen hat und die Bevölkerung älter geworden ist. Die Altersgruppe der 15- bis 17-Jährigen ist über den gesamten Zeitraum konstant geblieben, wohingegen die anderen Altersgruppen unter 40 Jahren anteilig rückläufig sind. Zugenommen hat vor allem der Anteil der über 65-Jährigen. Auf diese Entwicklung ist in geeigneter Form bei den Planungsprozessen und in der Umsetzung künftiger Maßnahmen zu achten.

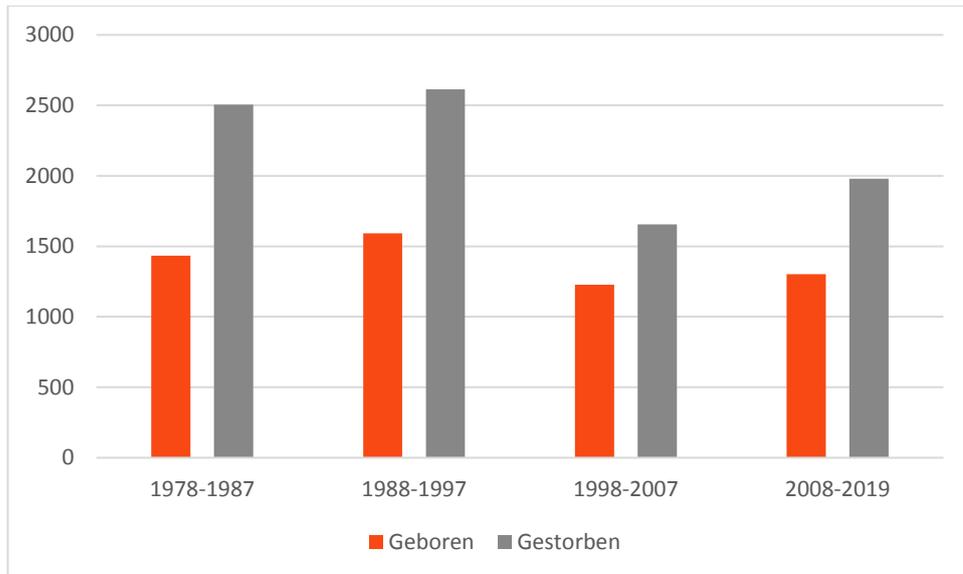


Abbildung 5: Gegenüberstellung Lebendgeborene und Gestorbene in Eberbach  
(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung, Grafik WHS, Mai 2021)

Die Gegenüberstellung von Lebendgeborenen und Gestorbenen zeigt, dass die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen seit 1978 übertraf.

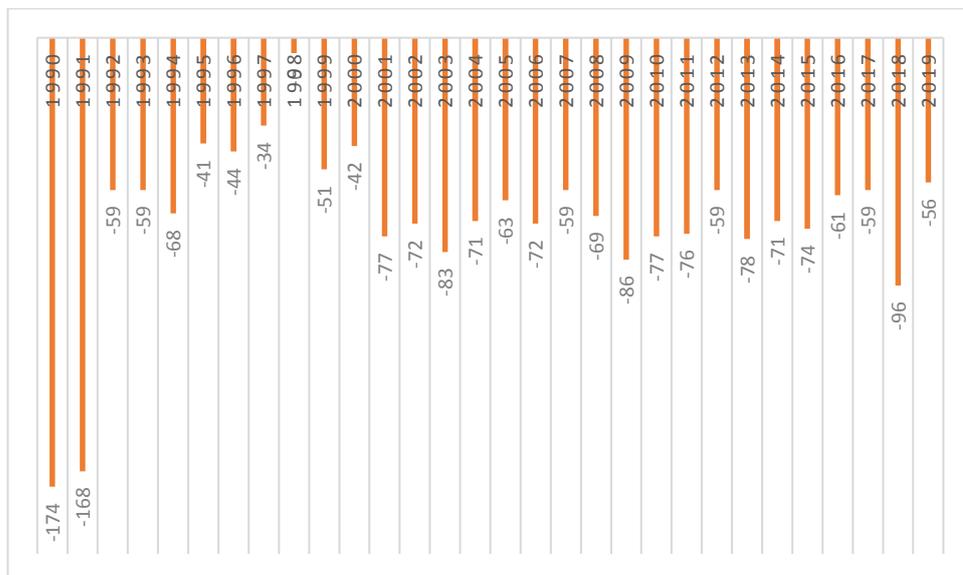


Abbildung 6: Geburtensaldo für Eberbach von 1990 bis 2019  
(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Grafik WHS, Mai 2021)

Der Geburtensaldo beschreibt die Differenz zwischen Lebendgeborenen und Gestorbenen. Eberbach verzeichnet, wie man dem Diagramm entnehmen kann, jährlich ein Geburtendefizit. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist demnach negativ.

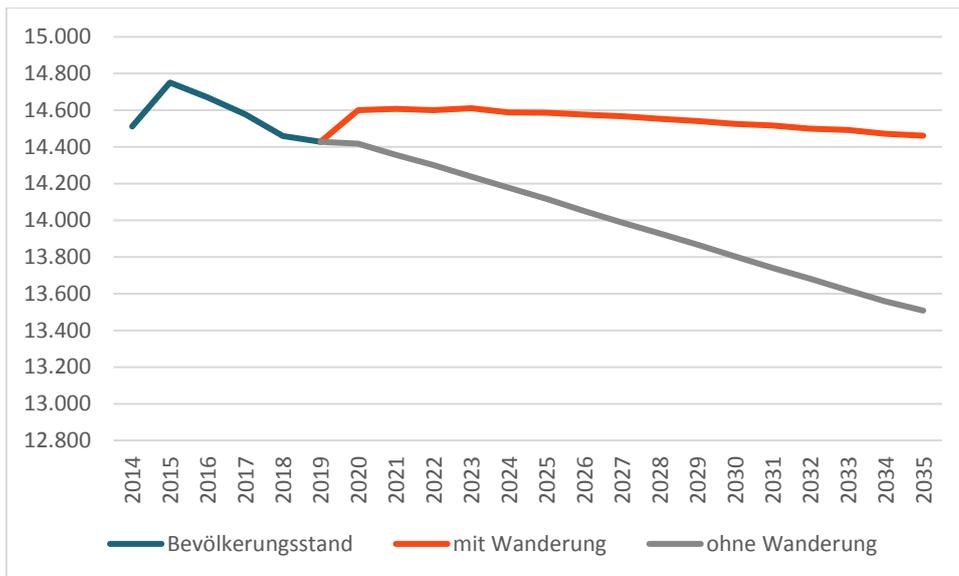


Abbildung 7: Demografische Entwicklung Eberbach

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg Grafik WHS, Mai 2021)

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2014 eine Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohnern (mit Wanderung) und für alle Gemeinden (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2035 erstellt.

Für die Stadt Eberbach wurde eine (ohne Wanderung) stark rückläufige Bevölkerungsentwicklung (hin zu 13.508 in 2035) prognostiziert. Unter Wanderungseinflüssen kann der Bevölkerungsrückgang fast vollständig verhindert werden (im Jahr 2035 auf 14.461 Einwohner). Um diesen Prognosewert erreichen zu können, bleibt Voraussetzung, dass die Stadt Eberbach weitere Anstrengungen unternimmt, um für neue Einwohner attraktiv zu sein und weiteren Wohnraum zu schaffen.

### 2.3.2 Sozialstruktur

- **Ausländeranteil**

Nachfolgende Tabelle zeigt den Ausländeranteil in Baden-Württemberg, im Landkreis Rhein-Neckar-Kreis und in der Stadt Eberbach.

Tabelle 3: Ausländeranteil in Eberbach

	Baden-Württemberg	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Eberbach
Ausländer	16 %	13 %	14 %

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2020)

Die Stadt Eberbach liegt mit ihrem Ausländeranteil zwischen dem Landesdurchschnitt und dem Kreisdurchschnitt.

- **Haushaltsgröße und Wohnbedarfsentwicklung**

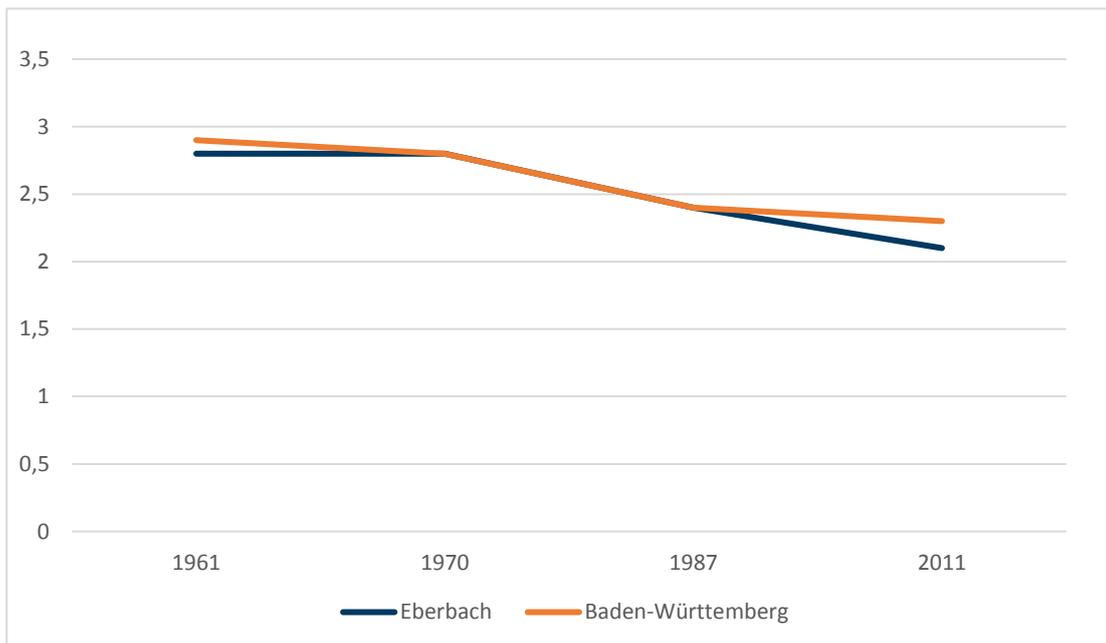


Abbildung 8: Personen/Haushalt in Eberbach und Baden-Württemberg von 1961 bis 2011  
(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Grafik WHS, Mai 2021)

Die Haushaltsgröße in der Stadt Eberbach ist im Laufe der letzten 50 Jahre kleiner geworden.

Lag die Zahl der Personen je Haushalt im Jahr 1961 noch bei 2,8, so verkleinerte sie sich bis 2011 auf 2,1 und folgt somit dem allgemeinen Trend in Baden-Württemberg.

## 2.4 Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Stadtbild

### 2.4.1 Stadtgeschichte und Stadtentwicklung

Die Stadt Eberbach blickt auf eine lebendige Geschichte zurück, die seit dem 11. Jahrhundert dokumentiert ist. Einst lag der Ort an der Grenze der Bistümer Worms und Würzburg und war ein Stützpunkt des Bischofs von Worms. Bereits 1196 war dieser durch eine erste Burg befestigt. Zu Beginn des 13. Jahrhunderts fiel der Ort unter die Herrschaft der Staufer, welche zu dieser Zeit gezielt bei älteren Siedlungen Städte gründeten. Eberbach, verkehrsgünstig zwischen Neckar und Odenwald gelegen, wurde in diesem Zusammenhang vor allem als Handelsplatz errichtet und gefördert. In diese Zeit fällt unter anderem die Errichtung der teilweise bis heute stadtbildprägenden Stadtmauer und ihrer Ecktürme, welche im Lauf der Zeit erweitert und erneuert wurden.

Nach dem Niedergang der Staufer Mitte des 13. Jahrhunderts wurde die Stadt zunächst an verschiedene Adelsfamilien verpfändet, bevor sie sich von 1330 bis 1803 im Besitz der Kurzpfalz befand. Unter diesem Einfluss entstanden kommunale Organe wie beispielsweise ein Stadtrat. Stadtrecht und bestimmte Marktprivilegien sind ab 1328 belegt. Im ausgehenden 14. Jahrhundert entwickelte sich die Stadt auch außerhalb der Stadtmauer. Zunächst siedelten sich im 15. Jahrhundert Mühlen und Gerbereien vor der

Stadtmauer an, bevor auch Bürger mit ihren Häusern die mittelalterlichen Stadtmauern durchbrachen. Seit dem 17. Jahrhundert bildete der Neue Markt ein weiteres Zentrum vor den Toren der historischen Altstadt.

Historische Gebäude aus dieser Zeit, wie beispielsweise das Thalheim'sche Haus oder das Bettendorf'sche Tor, prägen das Bild der Altstadt bis heute.

Neben der historischen Funktion als Handelsplatz und Marktstandort war die frühe wirtschaftliche Entwicklung Eberbachs vor allem auch von Holzhandel, Flößerei und Schifffahrt geprägt. Eberbacher Brenn- und Bauholz und andere Erzeugnisse der Waldwirtschaft wurden bis auf den Rhein verschifft und bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts hinein entwickelte sich Eberbach zum Zentrum des Schiffsbaus am Neckar.

In gleich mehreren ortsansässigen Werften wurden Holzschiffe gebaut und erst der aufkommende Bau von Schiffen mit Eisenrümpfen beendete dieses Kapitel in der Geschichte der Stadt. Zu dieser Zeit war Eberbach zu Beginn des 19. Jahrhunderts bereits Teil des Großherzogtums Baden geworden.

Nach einer ersten Industrialisierungswelle und der Reichsgründung 1871 brachten vor allem die Inbetriebnahme der Neckartal-Eisenbahn im Jahr 1879 und die Kanalisierung des Neckars in den dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts weiteren wirtschaftlichen Aufschwung in Eberbach.

Nach dem Ersten Weltkrieg siedelten sich Industriebetriebe aus den chemischen, pharmazeutischen und elektrotechnischen Branchen an und neue Stadtbezirke entstanden in der Peripherie.

Nach dem zweiten Weltkrieg waren Teile der Altstadt durch Luftangriffe zerstört. In der Nachkriegszeit kam es bis in die 70er-Jahre zu verschiedenen Bau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen, die mit unterschiedlicher Intensität in die historischen Stadtstrukturen eingriffen.

#### 2.4.2 Stadtbild und Stadtstruktur

Die Stadt Eberbach ist geprägt von der teilweisen großen räumlichen Trennung der Stadtteile. Zentral liegt die Kernstadt mit der historischen Altstadt sowie Wohn- und Gewerbenutzung. Südlich des Neckars ist der Stadtteil Neckarwimmersbach gelegen, welcher räumlich und funktional mit der Kernstadt verbunden ist. Die übrigen Stadtteile liegen um die Kernstadt verteilt und sind jeweils über Bundes- bzw. Landstraßen erschlossen. Die räumliche Trennung ist in den Stadtteilen Brombach und Badisch Schöllnbach dadurch unterstrichen, dass es sich um Exklaven von Eberbach handelt, welche vom übrigen Stadtgebiet getrennt sind.

- **Kernstadt**

Die Kernstadt von Eberbach ist der größte Stadtteil. Sie liegt nördlich, direkt angrenzend an den Neckar. Sie erstreckt sich in zwei Talgebieten Richtung Norden.

Wesentlicher Bestandteil der Kernstadt ist die historische Altstadt. Sie liegt angrenzend an das Neckarufer, ist von diesem aber durch die B 37 getrennt. Nördlich wird sie von der Bahnhofstraße begrenzt. Geprägt ist die Altstadt durch historische Gebäude und schmale Gassen. Das Erscheinungsbild der Altstadt ist grundsätzlich gepflegt. Hier sieht man auch an einigen Stellen den Erfolg vorangegangener Sanierungsgebiete.

Die Altstadt wird an einigen Stellen durch Gastronomie und Einzelhandel in den Erdgeschossen entlang der Fußgängerzonen belebt.

Gleichwohl zeigt sich hier eine hohe Leerstandsichte, welche sich nachteilig auswirkt. In den Obergeschossen ist vorrangig Wohnnutzung vorhanden, wobei auch hier viele leerstehende Wohnungen zu verzeichnen sind.



Abbildung 9: Historische Altstadt

(Quelle: WHS, 2019)

Westlich der Altstadt verläuft die Friedrichstraße, welche die Zufahrt zum Stadtkern von der B 37 aus bildet. Jenseits der Friedrichstraße schließt sich ein Gebiet mit vorwiegend öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen an. Hier befinden sich unter anderem die Stadtverwaltung, die Stadtbibliothek, die Stadthalle und die Volkshochschule. Der Gebäudebestand ist hier insgesamt moderner als in der Altstadt.



Abbildung 10: Stadtverwaltung  
Eberbach  
(Quelle: WHS, 2019)

Abbildung 11: Stadthalle und Bibliothek  
(Quelle: WHS, 2019)

Prägend für die Kernstadt ist in diesem Bereich die Bahnhofstraße, welche die Haupteinkaufstraße von Eberbach bildet. Sie verfügt über ein umfassendes Einzelhandelsangebot. Dennoch sind Defizite erkennbar, die unter anderem in der fehlenden Flanierfläche für Fußgänger im nordwestlichen Bereich der Bahnhofstraße, der teilweise vorhandenen minderwertigen Nutzung (Spielhalle etc.) und Leerständen liegen. Auch der Gebäudebestand weist in vielen Fällen Erneuerungsbedarf auf.



Abbildung 12: Bahnhofstraße, Blickrichtung vom „Neuen Markt“  
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 13: Bahnhofstraße  
(Quelle: WHS, 2019)

Weiter westlich der Luisenstraße, entlang des Neckarufers mit der Friedrich-Ebert-Straße und der Itterstraße befindet sich ein Wohngebiet, welches durch größere Einfamilienhäuser / Stadtvillen geprägt ist.

Nördlich an die bereits beschriebenen Gebiete schließt sich der Bahnhof an. Die Bahngleise bilden eine Zäsur und trennen den in Neckarnähe befindlichen Innenstadtbereich von der restlichen Kernstadt.

Der nördliche Teil der Kernstadt ist vor allem durch die Topographie geprägt. Hier befindet sich der Ohrsberg, eine bewaldete unbebaute Erhebung, die der Naherholung dient. In den Tallagen, rings um den Ohrsberg, befinden sich vor allem größere Gewerbebetriebe, Gartenanlagen sowie ein Friedhof. Die Gewerbeflächen erstrecken sich nördlich entlang der Itter aus dem Kernstadtgebiet hinaus. Gleichzeitig führen westlich des Ohrsbergs die Wilhelm-Blos-Straße und östlich die Friedrichsdorfer Landstraße als Hauptverbindungsstrecken. Die Hanglagen im nördlichen und westlichen Kernstadtbereich sind

vor allem durch Wohnbebauung geprägt. Hier befinden sich vorrangig 1- bis 3-Familienhäuser sowie vereinzelt Geschosswohnungsbau.

An der Kreuzung der B37 und B45 befindet sich ein kleineres Wohngebiet "Böser Berg-Gretengrund". Hier ist ein allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Sondergebiet ausgewiesen. Direkt im Anschluss in nordöstlicher Richtung befindet sich am Neckarufer (Am Gretenham), Richtung Gammelsbach (Gammelsbacher Tal), entlang der B45 ein Gewerbegebiet mit den weltweit agierenden Firmen GELITA AG und Catalent Germany Eberbach GmbH.



Abbildung 14: Handels- und Gewerbegebiet Nord  
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 15: Ohrsberg mit  
Ohrsbergturm  
(Quelle: WHS, 2019)

#### • **Neckarwimmersbach**

Der Stadtteil Neckarwimmersbach liegt gegenüber der Altstadt auf der südlichen Seite des Neckars und ist durch eine Brücke verkehrlich angebunden. Mit einem Campingplatz, dem Badezentrum in der Au sowie mehreren Sport- und Freizeitanlagen befinden sich entlang des südlichen Neckarufers in Richtung Westen wichtige Infrastruktureinrichtungen für die Gesamtstadt. Im Übrigen ist der Stadtteil vor allem durch Wohnbebauung geprägt. Die Schwanheimer Straße durchzieht den Stadtteil vom Neckar kommend bis zur südlichen Stadtgrenze. Entlang ihres Verlaufs haben sich auch einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote angesiedelt. Insbesondere auf Höhe des Auwegs und des Dr.-Mantel-Wegs hat sich ein Stadtteilzentrum herausgebildet, das u. a. eine Bank als Selbstbedienungs-Geschäftsstelle und einen Bäcker bietet. Generell weist der Stadtteil eine dichtere Siedlungsstruktur als die übrigen umliegenden Stadtteile auf.



Abbildung 16: Blick über  
Neckarwimmersbach  
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 17: Schwanheimer Straße  
(Quelle: WHS, 2019)



- **Brombach**

Die Besonderheit des westlich gelegenen Ortsteils Brombach ist, dass es eine Exklave der Stadt Eberbach im hessischen Odenwald und der angrenzenden Gemeinde Heddesbach (Baden-Württemberg) ist und somit keine gemeinsame Gemarkungsgrenze zu Eberbach aufweist. Die lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern mit großen Gärten und ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöften prägt die sehr dörfliche Struktur des Stadtteils.



Abbildung 18: Wohnhäuser  
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 19: Ortsdurchfahrt  
(Quelle: WHS, 2019)

- **Badisch Igelsbach**

Der Stadtteil Badisch Igelsbach liegt westlich der Kernstadt auf einer Anhöhe über der B 37. Zu Eberbach gehört dabei lediglich ein kleiner Teil des dörflichen Siedlungsbereichs. Der übrige Teil von Igelsbach gehört bereits zur Stadt Hirschhorn (Neckar) des Bundeslandes Hessen. Der zu Eberbach gehörende Teil umfasst wenige Straßenzüge, mit Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betriebsstätten.

- **Pleutersbach**

Ebenfalls westlich der Kernstadt und auf der südlichen Neckarseite gelegen ist der Stadtteil Pleutersbach. Der Stadtteil verfügt über eine kleine Ortsmitte mit Bäckerei und Café und ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt.



Abbildung 20: Straßenzug  
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 21: Bäckerei  
(Quelle: WHS, 2019)

- **Rockenau**

Südöstlich der Kernstadt von Eberbach ist der Stadtteil Rockenau gelegen. Dieser ist vor allem durch die dicht bebaute Ortsdurchfahrt geprägt, entlang derer sich zwei bis drei geschossige Wohnhäuser sowie das ehemalige Rat- und Schulhaus befinden. Parallel zur Ortsdurchfahrt befinden sich weitere Straßenzüge mit vorwiegend Wohnbebauung.

Im weiteren Verlauf der Ortsdurchfahrt befindet sich ein Altenpflegeheim.



Abbildung 22: Ortsdurchfahrt  
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 23: Ehemaliges Rat- und  
Schulhaus  
(Quelle: WHS, 2019)

- **Lindach**

Der Stadtteil Lindach liegt in der Neckarkurve südlich der Kernstadt. Prägend sind vor allem die durch den Ort verlaufende B 37 sowie die parallelverlaufenden Gleisanlagen. Der sich im Ort befindende Bahnhof (S-Bahnanschluss) teilt den Stadtteil merklich in zwei Teile. Während entlang der B 37 neben Wohnbebauung auch ein Feuerwehrhaus und einzelne Gewerbebetriebe gelegen sind, befinden sich oberhalb der Gleisanlagen vor allem Einfamilienhäuser.



Abbildung 24: Blick Richtung  
Kastanienstraße  
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 25: Bahnstufunterführung  
(Quelle: WHS, 2019)

- **Unterdiebach**

Unterdiebach liegt südöstlich der Kernstadt. Der Stadtteil selbst umfasst nur einige Straßenzüge, er ist mit Oberdiebach zusammengewachsen und bedient sich so dessen Infrastruktur. Zwischen Unter- und Oberdiebach verläuft die Kreisgrenze, da Oberdiebach zu der im Neckar-Odenwald-Kreis liegenden Kommune Waldbrunn gehört.



Abbildung 26: Ortsdurchfahrt Unterdiebach  
(Quelle: WHS, 2019)

- **Gaimühle**

Gaimühle ist der kleinste Eberbacher Stadtteil mit ca. 70 Einwohnern und liegt nordöstlich der Kernstadt. Neben dem Hauptteil des Ortes, dessen Bebauung sich entlang zweier Straßen zieht, bildet sich mit Antonslust eine weitere Siedlungskammer mit einigen wenigen Häusern heraus. Durch die Gaimühle führt die Bahnstrecke der Odenwaldbahn, allerdings ist der Bahnhof stillgelegt.



Abbildung 27: Straße in der Gaimühle  
(Quelle: WHS, 2019)

- **Friedrichsdorf mit Badisch Schöllnbach**

Friedrichsdorf ist mit Badisch Schöllnbach der am nördlichst gelegene und neben Brombach der am weitest entfernte Ortsteil der Stadt Eberbach.

Der Ortsteil Friedrichsdorf erstreckt sich entlang der L 2311 und gliedert sich in Unter- und Oberdorf. Prägend für das Unterdorf, dessen Bebauung den Hang einnimmt, ist eine größere Feriendorfsiedlung.

Das Oberdorf ist überwiegend von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. An der Gemarkungsgrenze zu Hessen befinden sich kleinere Gewerbebetriebe.

Badisch Schöllnbach ist eine Exklave von Eberbach. Der Stadtteil liegt am Itterbach. Dieser stellt die Grenze zwischen Badisch Schöllnbach und Schöllnbach dar. Schöllnbach ist ein Stadtteil der Stadt Oberzent. Der Stadtteil selbst ist durch eine lockere Wohnbebauung entlang dreier Straßen geprägt.

Zum Bahnhof Hesseneck-Schöllnbach der Odenwaldbahn sind es ca. 300 m, wodurch eine direkte Anbindung an die Kernstadt (ca. 13 min Fahrzeit) gewährleistet ist.



Abbildung 28: Feriendorfsiedlung  
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 29: Ortseingang  
Badisch-Schöllnbach  
(Quelle: WHS, 2019)

### 2.4.3 Denkmalpflege

In Eberbach gibt es zahlreiche Gebäude, welche Denkmalschutzeigenschaften besitzen. Vor allem in der historischen Altstadt von Eberbach sind zahlreiche Denkmäler zu finden. Aber auch in den Teilorten sind verschiedene Kulturdenkmale vorhanden.



Abbildung 30: Am Bahnhof 5  
Gaimühle - Ehem. Bahnhof  
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 31: Alter Markt 1  
(Quelle: museum-eberbach.de)

### 2.4.4 Freiraumstruktur und öffentliche Grünflächen

Tabelle 4: Flächenbilanz

Nutzungsart	Anteil an Gesamtfläche
Siedungsfläche	5,2 %
Verkehrsflächen	2,9 %
Vegetation	89,9 %
Gewässer	1,9 %

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2020)

Die Flächenbilanz der Stadt Eberbach zeigt einen sehr hohen Anteil an Vegetationsflächen auf. Hierbei sind insbesondere die Waldflächen hervorzuheben, welche ca. 80 % des Stadtgebiets ausmachen. Hiermit ist die Stadt Eberbach eine der waldreichsten Kommunen des Landes. Die Landwirtschaft spielt mit ca. 10 % eine eher untergeordnete Rolle.

Die Kernstadt von Eberbach ist im Bereich der Innenstadt durch eine relativ dichte Bebauung geprägt. Allerdings gibt es einige größere Freiflächen bzw. Plätze. Genannt werden können hier der Leopoldsplatz, der für den Wochenmarkt genutzt wird, der Thonon-

platz, der Neue Markt, der Alte Markt, der Lindenplatz, der Bahnhofplatz und der Synagogenplatz. Entlang des Neckarufers befinden sich beidseitig der B 37 mit dem Neckarlauer bzw. der Neckaranlage innenstadtnahe Frei- und Grünflächen.

Hier gibt es neben einer Boccia-Bahn einen Spielplatz und unterschiedliche Aufenthaltsbereiche. Im nördlichen Teil der Kernstadt ist die Bebauung der Wohngebiete aufgelockert und es befinden sich hier mehrere private Gärten. Zentral in der Kernstadt gelegen ist der Ohrsberg, der bewaldete Hausberg der Stadt, der eine Naherholungsmöglichkeit für die Eberbacher darstellt.

Der Stadtteil Neckarwimmersbach ist ebenfalls geprägt durch eine lockerere Wohnbebauung, weshalb sich hier viele private Gärten befinden. Im Neckarbogen befinden sich zentrale Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt sowie wenige Agrarflächen. Sowohl in Neckarwimmersbach, als auch in der Kernstadt grenzt die Siedlungsfläche unmittelbar an die umliegende Bewaldung an.

Die umliegenden Stadtteile sind meist deutlich lockerer bebaut. Der Siedlungsbereich ist von größeren Grünflächen durchzogen. Außerdem finden sich hier umliegend um die Siedlungsfläche vor dem Übergang zu bewaldeten Flächen in der Regel größere Agrar- und Wiesenflächen.

#### 2.4.5 Bauflächenpotenziale

Die aktuelle Planungsgrundlage für die Baulandentwicklung in der Stadt Eberbach ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der Gesamtfortschreibung 2011, welche den Planungszeitraum bis 2020 abdeckt. Die 1. Änderung und Berichtigung erfolgt derzeit und eine Gesamtfortschreibung ist geplant.

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind mit Blick auf Wohnbauflächen insgesamt 11,3 ha vorgesehen. Hierin enthalten sind 1,8 ha Neuausweisungen aus dem Jahr 2011. Dem gegenüber stand zum damaligen Planungszeitpunkt ein Bedarf von 6,3 ha. Die große Diskrepanz zwischen Bedarf und Ausschreibung erklärt sich in Eberbach vor allem durch die Tatsache, dass sich der Bedarf allein auf die Kernstadt und den Ortsteil Neckarwimmersbach beschränkt, während in anderen Stadtteilen vor allem in der Vergangenheit über den heutigen Bedarf hinaus ausgewiesen wurde.

Entsprechend dieses Bedarfs wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans vor allem in der Kernstadt Neuausweisungen vorgenommen. Diese, mit dem Baugebiet Wolfs- und Schafacker, befinden sich am Fuße des Ohrsbergs. Das Baugebiet wurde bereits überplant und zum Teil bebaut. Eine weitere Baufläche befindet sich in der nordöstlichen Hanglage in der Verlängerung der Zähringer Straße.

Der künftige Wohnbauflächenbedarf lässt sich derzeit nicht genau bestimmen. Zwar ist die Einwohnerentwicklung der Gesamtstadt, die zum Planungszeitpunkt 2011 bis ins Jahr 2020 negativ prognostiziert wurde, noch rückläufiger gewesen als vorhergesagt. Dies zeigt jedoch nicht ohne weiteres, dass künftig kein Wohnbauflächenbedarf besteht. Die Berechnungen gingen bereits 2011 davon aus, dass trotz der negativen Gesamtprognose die Kernstadt weiter wächst. Zudem wurde aufgrund des demografischen

Wandels und des steigenden Wohnflächenbedarfs eine sinkende Belegungsdichte prognostiziert. Unter Fortführung dieser Annahmen kann zu mindestens für die Kernstadt und den Stadtteil Neckarwimmersbach auch künftig ein Wohnbauflächenbedarf bestehen.

Bezüglich Gewerbebauflächen wurden im aktuellen Flächennutzungsplan insg. 5 ha neu ausgewiesen, die vor allem der Erweiterung ansässiger (Groß-)Unternehmen dienen sollen. Teilweise stehen sie auch als Reserveflächen für um- und ansiedlungswillige Unternehmen, Handwerksbetriebe und Dienstleister zur Verfügung. Entsprechend künftiger Bedarfsberechnungen sollten derartige Reserveflächen für Gewerbe auch in der weiteren Flächennutzungsplanung vorgehalten werden.

Da die Stadt in der Kernstadt und in Neckarwimmersbach aufgrund der topografischen Gegebenheiten nur eingeschränkt Flächenpotenziale zur Verfügung hat, muss der Großteil des künftigen Bedarfs über die Nutzung vorhandener Baulücken gedeckt werden. Hier zeigt sich jedoch ebenfalls eine große Diskrepanz zwischen der Kernstadt und den umliegenden Stadtteilen. Während in der Kernstadt der Anteil der Baulücken an der Gesamtfläche relativ gering ist, machen diese insbesondere in den von der Kernstadt weit entfernten Stadtteilen teilweise einen sehr hohen Anteil aus. Dennoch weist das aktuelle Baulückenkataster auch für die Kernstadt und Neckarwimmersbach ca. 14 ha an Baulücken aus. Hiervon liegen allerdings nur ca. 0,9 ha in öffentlicher Hand. Zur Mobilisierung dieses Potenzials gilt es neben einer Vermarktung der öffentlichen Flächen insbesondere Privateigentümer zur Aktivierung der Grundstücke zu bewegen.

Neben den Baulücken bieten auch solche Flächen ein Innenentwicklungspotenzial, deren Nutzung aufgegeben wurde. Hier lässt sich exemplarisch vor allem das Postareal im Innenstadtbereich südlich des Bahnhofs nennen, dessen Nutzung vor kurzem in Teilen aufgegeben wurde. Die Fläche befindet sich seither in der Hand eines privaten Eigentümers und sie kommt aufgrund ihrer attraktiven und zentralen Lage sowohl für Wohnnutzung als auch als Gewerbe- und Dienstleistungsfläche in Betracht.

Ergänzend zur Mobilisierung von Wohnbauflächen gilt es zur Verbesserung des Angebots an Wohnraum in den nachfragestarken Stadtteilen Kernstadt und Neckarwimmersbach zudem das Leerstandsmanagement zu verbessern.

#### 2.4.6 Städtebauliche Konflikte, Mängel und Potenziale

Aus städtebaulicher bzw. stadtgestalterischer Sicht sind im Rahmen verschiedener Ortsbegehungen einige Standorte ins Auge gefallen, an welchen städtebauliche Missstände und Nutzungskonflikte deutlich hervortreten. Diese sollen im Folgenden in einer kurzen Übersicht dargestellt werden. Der Schwerpunkt liegt auch hier vor allem im Bereich der Kernstadt. Einige Aspekte greifen ggf. der folgenden themenspezifischen Bestandsanalyse voraus.

- **Stadteingang Friedrichstraße**

Die Stadteingänge bilden den ersten Eindruck für Auswärtige und sind sozusagen die „Visitenkarte“ einer Stadt.

Die Eberbacher Kernstadt wird über die B 37 an drei Stellen erschlossen, wobei die Einfahrten Neckarstraße und Hirschhorner Landstraße den Verkehr im Wesentlichen an der Innenstadt vorbei in den jenseits des Bahnhofs gelegenen Teil des Hauptortes führen. Die Zufahrt Friedrichstraße dient der Erschließung des Stadtzentrums.

Hier fällt auf, dass die Einfahrt an dieser Stelle nicht direkt als ansprechender und einladender Stadteingang wahrnehmbar ist. Dieser Ort ist nicht nur die zentrale Zufahrt zur Altstadt und den zentral gelegenen Parkmöglichkeiten. Hier besteht zudem Anschluss an die Neckaranlage und den Neckarlauer, wobei eine unmittelbare Einbeziehung des Neckars nicht erfolgt. Unmittelbar angrenzend liegen die Stadthalle und der historisch wertvolle Pulverturm.

Insgesamt entsteht der Eindruck, dass die derzeitige Gestaltung dem Potenzial des Ortes nicht gerecht wird und dass eine eingehendere Untersuchung der Gestaltungsmöglichkeiten angezeigt ist.

- **Bahnhofsvorplatz**

Der Eberbacher Bahnhof ist ein zentraler Ankunftspunkt in der Eberbacher Innenstadt und dient dem Anschluss des Hauptortes an den Nah- und Regionalverkehr. Das Bahnhofsgebäude selbst ist stark sanierungsbedürftig und wird den Anforderungen an einen modernen Bahnhof nicht gerecht. Städtebaulich bedeutsam ist darüber hinaus der Bahnhofsvorplatz. Hier befindet sich der zentrale Busbahnhof. Der Platz wird seiner Bedeutung als zentralem Ankunfts- und Umstiegsort jedoch nicht gerecht. Es fallen neben gestalterischen Missständen, welche die Aufenthaltsqualität erheblich beeinflussen, vor allem funktionale Mängel auf. So ist die Verkehrsführung der Buslinien und Taxen unübersichtlich. Die gleichzeitige Nutzung durch Fußgänger, den öffentlichen Personennahverkehr sowie den privaten Zu- und Abfahrtsverkehr mit PKWs und Fahrrädern birgt erhebliche Gefahren. Auch ist der Busbahnhof nicht barrierefrei ausgestaltet. Des Weiteren fällt auf, dass die Wegeverbindungen in die Innenstadt in der Platzgestaltung nicht berücksichtigt sind. Dies gilt insbesondere für den Zugang zur Bahnhofstraße als zentrale Einkaufsstraße.

- **Leerstände und Potenzialflächen in der Innenstadt**

An verschiedenen Stellen in der Innenstadt fallen größere Leerstände auf. Dies gilt zunächst für das ehemalige Altenheim „Dr. Schmeißer-Stift“, welches zentral an der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße liegt und seit einiger Zeit leer steht. Weiter betrifft dieses Thema das in Teilen leerstehende Gebäude des ehemaligen „Tengelmanns“ in der Bahnhofstraße 36, welches aufgrund seiner Lage in der Haupteinkaufsstraße durchaus Entwicklungspotenzial hat, derzeit jedoch die Umgebung negativ beeinflusst. Ebenfalls an der Bahnhofstraße 4 ist das derzeitige Postareal gelegen. Dieses ist derzeit teilweise untergenutzt und bietet ebenfalls großflächiges Entwicklungspotenzial.

Auffällig ist auch die hohe Leerstandsichte in der Altstadt. Dies ist vor allem auch auf zu hohe Pachten zurückzuführen.

- **Engstelle Turnplatz / NDW Draht und Stahl GmbH (ugs.: Neckardraht)**

Ein weiterer städtebaulicher bzw. vor allem auch verkehrlicher Missstand findet sich in der Straße „Turnplatz“. Diese verläuft parallel zur Bahnhofstraße und dient derzeit als zentrale Zufahrt zum Busbahnhof für den Linienverkehr zum Bahnhofsplatz. Maßgebliche Anlieger sind auf beiden Straßenseiten die Neckardrahtwerke, welche hier neben dem Firmensitz größere Gewerbeflächen nutzen.

Hierdurch entsteht regelmäßiger Werksverkehr, der die öffentliche Straße quert und dabei in Konflikt, insbesondere mit dem Busverkehr gerät. Dies wird dadurch verschärft, dass die Straße im Bereich des Firmengeländes sehr eng und nur einspurig befahrbar ist.



Abbildung 32: Engstelle  
Turnplatz Richtung Norden  
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 33: Engstelle  
Turnplatz Richtung Süden  
(Quelle: WHS, 2019)

- **Gestaltung der Bahnhofstraße**

Als zentrale Einkaufsstraße der Eberbacher Kernstadt bietet die Bahnhofstraße ein breites Angebot, bleibt aber in ihrer städtebaulichen Gestaltung hinter ihren Möglichkeiten zurück. Hier fällt insbesondere der westliche Abschnitt zwischen Bahnhofsplatz und Friedrichstraße auf. In diesem Bereich ist das Straßenbild durch PKWs geprägt. Die Fahrbahn nimmt gemeinsam mit den Parkplätzen den Großteil des öffentlichen Raumes ein. Weder für Fußgänger noch für ansprechende Warenauslagen im Außenbereich der Geschäfte ist auf den vorhandenen Gehwegen ausreichend Platz. Auch Möglichkeiten zum Aufenthalt fehlen gänzlich und das Queren der Verkehrsflächen ist aufgrund der parkenden PKW nur beschränkt möglich. Auch die Bestandsbebauung ist in Teilen sanierungsbedürftig. Im östlichen Abschnitt der Bahnhofstraße zwischen Friedrichstraße und Michaelskirche zeigen sich die positiven Auswirkungen, die durch die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs erzielt werden könnten.

- **Sanierungsbedarf im Innenstadtbereich**

Neben dem soeben genannten Sanierungsbedarf in Teilen der Bahnhofstraße können mit dem Kreuzungsbereich Luisen-/ Friedrich-Ebert-Straße und der Altstadt weitere Schwerpunkte für sanierungsbedürftige Gebäude in der Eberbacher Innenstadt bezeichnet werden.

Auch im Ortsteil Neckarwimmersbach finden sich teilweise Gebäude mit Sanierungsbedarf. Ein Schwerpunkt liegt dort im Zentrum entlang der Schwanheimer Straße, im Bereich der Mündungen Au- und Dr.-Mantel-Weg.

## 2.5 Wirtschaft und Handel

### 2.5.1 Wirtschaftsstruktur und Unternehmen

- **Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung**

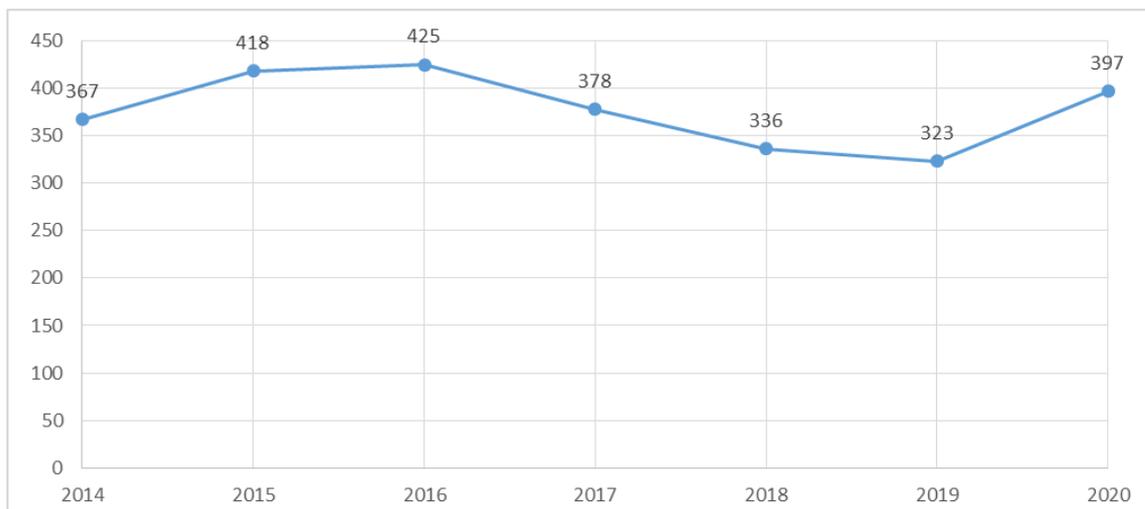


Abbildung 34: Zahl der Arbeitslosen

(Quelle: Agentur für Arbeit, Grafik WHS, Mai 2021)

Die Zahl der Arbeitssuchenden lag im Jahr 2020 im Durchschnitt bei 397 Personen. Die Zahl der Arbeitslosen hat sich nach drei Jahren der positiven Entwicklung erstmals wieder negativ entwickelt. Dennoch steht Eberbach im Vergleich zum Landkreis und zum Bundesland sehr gut da. Die Arbeitslosenquote liegt deutlich unter den Vergleichswerten.

Tabelle 5: Arbeitslosenquote in %

Baden-Württemberg	Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	Eberbach
4,1	4,3	2,7

(Quelle: Agentur für Arbeit und Statistisches Landesamt Baden- Württemberg 2020)

- **Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte**

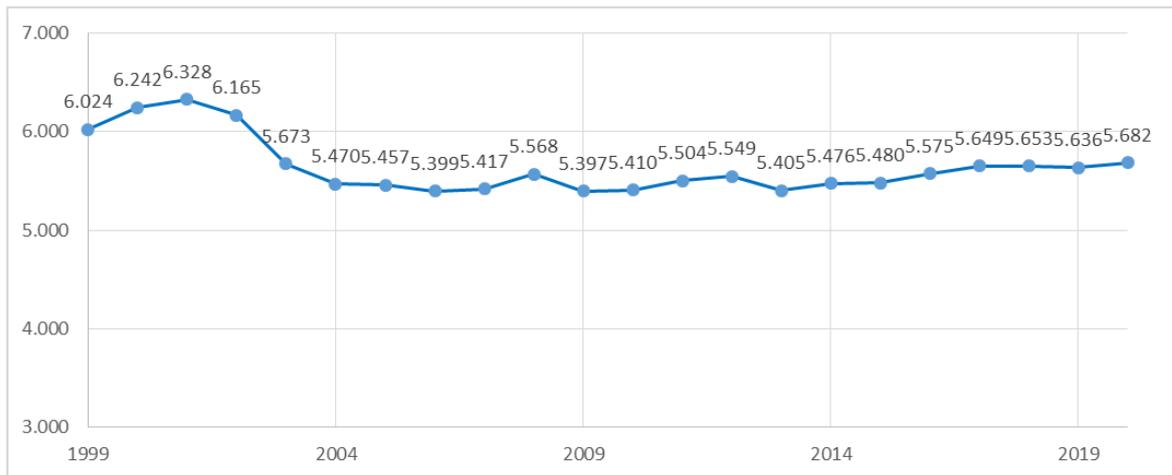


Abbildung 35: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

(Quelle: Agentur für Arbeit, Grafik WHS, Mai 2021)

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Eberbach ist von 6.024 im Jahr 1999 auf 5.682 im Jahr 2020 gesunken. Vor allem zwischen den Jahren 2001 und 2006 ist die Zahl der Sozialversicherungspflichtigen stark eingebrochen. Seit 2013 steigt die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wieder kontinuierlich an.

- **Berufspendler**

Tabelle 6: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendler in Eberbach

Einpendler in die Stadt	Auspendler aus der Stadt	Erwerbstätige am Wohnort	Erwerbstätige am Arbeitsort
3.298	3.268	5.644	5.682

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg Stand 2020)

Die Stadt Eberbach weist ein relativ ausgeglichenes Pendlersaldo auf.

- Arbeitnehmer nach Wirtschaftsbereich**

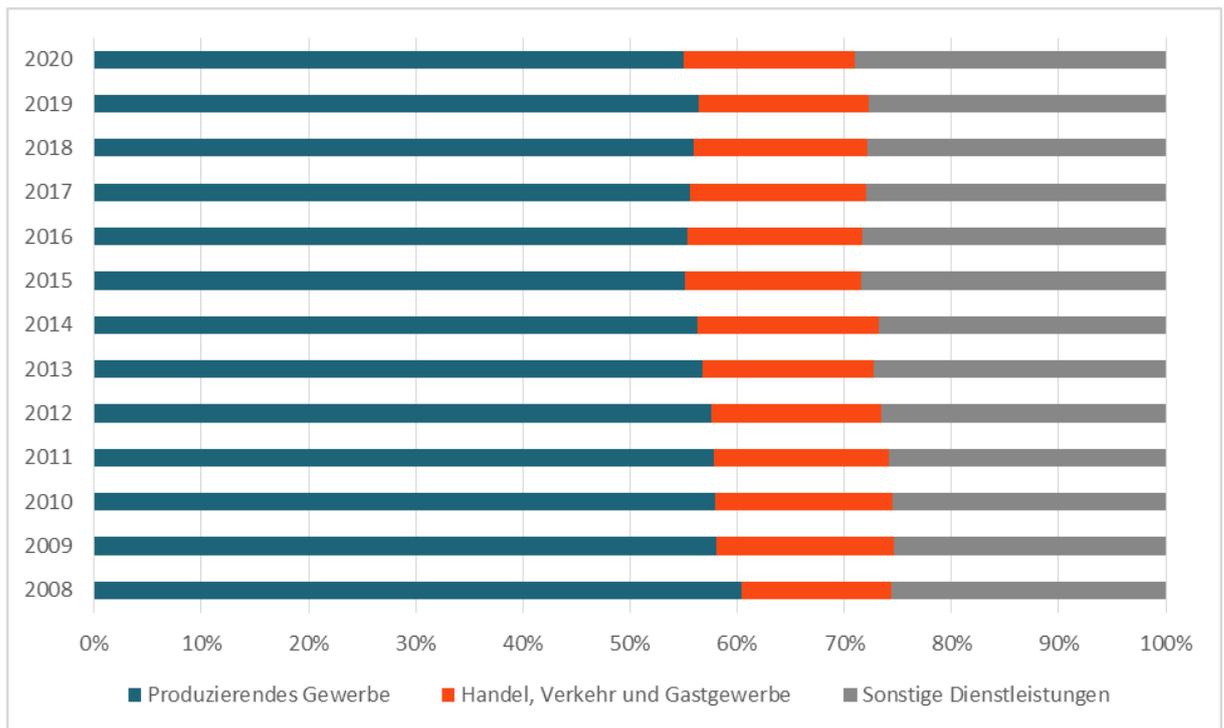


Abbildung 36: Arbeitnehmer nach Wirtschaftsbereichen

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg Stand 2020, Grafik WHS, Mai 2021)

Eberbach hat 2020 einen großen Anteil seiner Arbeitsplätze im Bereich des produzierenden Gewerbes.

Mit einem Anteil von 54,9 % ist dieser Bereich der Wirtschaft im Vergleich zu Handel, Verkehr, Gastgewerbe (15,9 %) und sonstigen Dienstleistungen (28,9 %) als Hauptarbeitgeber zu sehen.

Im Verlauf der letzten 12 Jahre ist der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe zurückgegangen (2008: 60,3 %, 2020: 54,9 %). Im Vergleich zum Basisjahr 2008 haben die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe (2008: 14,0 %, 2020: 15,9 %) sowie die sonstigen Dienstleistungen (2008: 25,6 %, 2020: 28,9 %) leicht zugelegt.

- Kaufkraft**

Tabelle 7: Kaufkraft in Eberbach 2020

Allgemeine Kaufkraft in Eberbach 2020		
In Mio. Euro	Je Einwohner in Euro	Index (D=100)
330,6	22.972,0	93,9 (2018: 94,4)

(Quelle: Kaufkraftanalyse IHK 2021)

Die Kaufkraft je Einwohner liegt in Eberbach bei 22.972,00 € im Jahr 2020 und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 24.455,20 €.

## • Unternehmen in Eberbach

Die Unternehmenslandschaft in Eberbach zeichnet sich durch ein produktionsgeprägtes Wirtschaftsprofil aus. Neben den großen Weltmarktführern, die in Eberbach ihren Hauptsitz haben, gibt es auch mehrere kleinere und mittelständische Unternehmen, welche das Wirtschaftsprofil stärken.

Zu den größten Unternehmen gehört die GELITA AG, ein weltweit führender Anbieter von Gelatine, welche in Eberbach ihren Hauptsitz hat. Seit 1923 ist in Eberbach auch die Bootwerft Empacher ansässig, eine der weltweit größten Werften für Ruderboote. Weitere bedeutende Unternehmen sind unter anderem Catalent Germany Eberbach GmbH (Weichgelatinekapseln für die Medizinische Industrie), Cooper Crouse Hinds GmbH (explosionsgeschützte Betriebsmittel), Krauth Technology GmbH (Systeme für Vertriebs- und Bargeldmanagement im ÖPNV), NDW Draht und Stahl GmbH (Drähte, Drahtgeflechte, Estrich- und Heizungsgitter), Dilo Group (Vliesstoffanlagen) und Siebeck GmbH (Verschnürmaschinen).

Bedingt durch die topografische Lage der Stadt bietet diese nur eine eingeschränkte Flächenentwicklung im Außenbereich. Zur Sicherung der Zukunftsperspektiven ansässiger Unternehmen und zur Gewinnung neuer Unternehmen ist ein bewusstes Flächenmanagement notwendig.

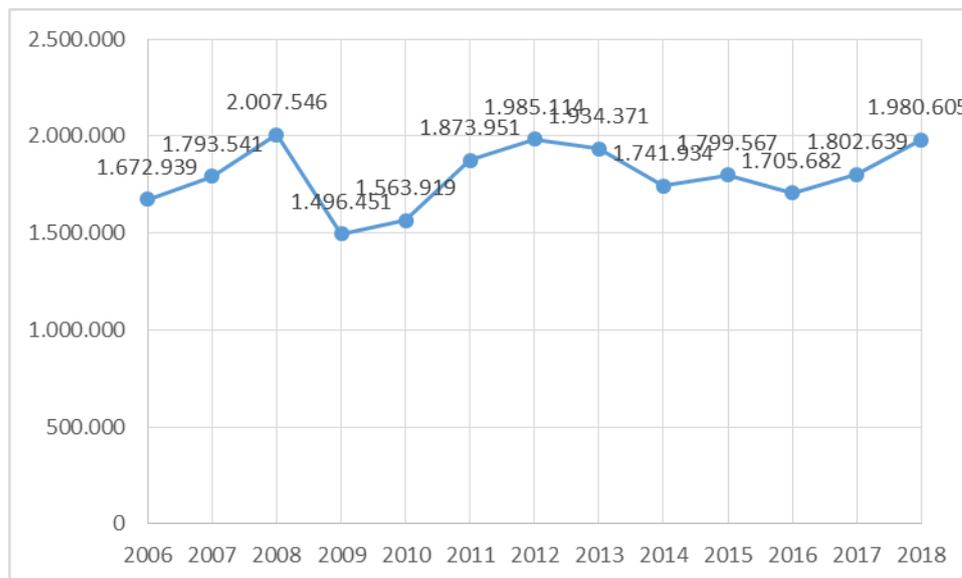


Abbildung 37: Umsatz der Unternehmen in Eberbach (Steuerbarer Umsatz des jeweiligen Jahres in Tsd. EUR)

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Grafik WHS, Mai 2021)

Der Umsatz der Unternehmen in Eberbach ist im Mittel in den letzten elf Jahren konstant geblieben. In dem Schaubild (Abbildung 37) ist ab dem Jahr 2008 bis 2012 ein starker Einbruch zu erkennen, welcher sich auf die Finanzkrise zurückführen lässt. Nachdem sich die Unternehmen von der Finanzkrise erholt hatten, war der Umsatz der Eberbacher Unternehmen wieder leicht gesunken und ist seitdem relativ stabil. Die Auswirkungen der Corona Pandemie auf die wirtschaftlichen Entwicklungen in Eberbach lassen sich noch nicht abschließend bewerten.

## 2.5.2 Einzelhandel und Dienstleistungen

- **Einzelhandelskonzept**

Derzeitige Grundlage für Entscheidungen im Bereich Einzelhandel ist das Entwicklungskonzept „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ aus dem Jahr 2011. Dieses kommt insbesondere bei der Erstellung von Bebauungsplänen und Ausweisung von Sondergebieten zum Tragen und dient als Grundlage für die Steuerung des künftigen Einzelhandelsangebots.

Auf Grundlage einer umfassenden Analyse des Einzelhandelsstandortes wurde ein Handlungskonzept entwickelt, das folgende Handlungsstrategien, -schwerpunkte und konkrete Maßnahmen aufzeigt:

- **Handlungsstrategien**

Luft für die Innenstadt:

Zentraler Aspekt des Handlungskonzeptes ist die Stärkung der Innenstadt gegenüber den außerhalb des Versorgungskerns liegenden Standorten. Hierzu wird insbesondere eine konsequente planungs- und genehmigungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Handelsunternehmen vorgeschlagen.

Vorhandene Potenziale viel besser in Wert setzen:

Unter dem Aspekt „vorhandene Potenziale besser nutzen“, wird darauf hingewiesen, dass stadtgestalterische Maßnahmen die Attraktivität der Innenstadt steigern können und damit die Kunden für einen längeren Aufenthalt in der Innenstadt zu gewinnen sind.

Einheitliches Auftreten der Akteure – mit schlagkräftigeren Inhalten:

Als weitere Handlungsstrategie sieht das Konzept Bedarf in der Stärkung der Koordination und Kooperation der lokalen Akteure. Angesprochen wird diesbezüglich vor allem auch branchenübergreifende Außendarstellung.

Handlungsschwerpunkte bei der Umsetzung dieser Strategien liegen darauf, den Erlebnisraum Innenstadt strategisch in Wert zu setzen, die Stadtmarketingstrukturen zu modernisieren und die Vermarktung der Innenstadt zu forcieren sowie letztlich die bestehenden Steuerungsinstrumente zielgerichtet einzusetzen.

Laut Konzept weist die Angebotssituation des Einzelhandels vor allem im mittelfristigen bis langfristigen Bedarfsbereich Branchenlücken auf. Es fehlt an einem Elektrofachgeschäft mit Unterhaltungselektronik. Zudem ist ein zu geringes Angebot an Möbel- / Einrichtungsbedarf, Bekleidung (v. a. Baby- / Kinderbekleidung, junge Mode), Lederwaren, hochwertigen Presse- / Schreibwaren und Spielwaren vorhanden.

Neben den Branchenlücken nennt das Einzelhandelskonzept als Defizit der Eberbacher Innenstadt den Modernisierungsbedarf in der Warenpräsentation und im Außenauftritt (Schaufenstergestaltung / Fassadengestaltung). Weiterhin eine Zusammenlegung kleinerer Gewerbe- und Einzelhandelseinheiten.

- **Einzelhandelskaufkraft und Umsatz**

Einzelhandelskaufkraft		Einzelhandelsumsatz	
absolut in Mio. €	pro Einwohner in €	absolut in Mio. €	pro Einwohner in €
92,1 €	6.398,00 €	70,9 €	4.926,00 €

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Oktober 2021 / Kaufkraftanalyse IHK 2021)

Betrachtet man die Einzelhandelskaufkraft der Bewohner von Eberbach mit dem Einzelhandelsumsatz, ist festzustellen, dass statistisch gesehen, der Großteil der vorhandenen Kaufkraft auch in den örtlichen Einzelhandel fließt. Es ist nur eine leichte Diskrepanz festzustellen.

- **Einzelhandelsstandorte und Nahversorgung**

Hauptstandort für den Einzelhandel ist die Kernstadt. Hier findet drei Mal pro Woche der Wochenmarkt auf dem Leopoldsplatz statt, zudem befindet sich in der Innenstadt der zentrale Versorgungsbereich mit Gütern und Waren des täglichen bis langfristigen Bedarfs. Als Problem sind hier die unterschiedlichen Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe zu nennen. Ein weiteres Defizit ist, wie im Einzelhandelskonzept erwähnt, die Problematik mit den Branchenlücken im mittelfristigen bis langfristigen Bedarf, welche bisher noch nicht gelöst ist. Auffällig im Innenstadtbereich sind auch der Modernisierungsbedarf in der Warenpräsentation und Außengestaltung und der hohe Anteil an discount-orientierten Angeboten und Sportwetten / Casinos. Vereinzelt gibt es auch Leerstände, welche es neu zu besetzen gilt. Negativ fällt zudem die in vielen Abschnitten fehlende Fußgängerfreundlichkeit der im Einzelhandelskonzept definierten „Shopping-Meile“ Bahnhofstraße auf.



Abbildung 38: Modernisierungsbedarf und fehlende Fußgängerfreundlichkeit

(Quelle: WHS, 2019)

Weiterhin zeigen sich in der Oberen Badstraße sowie der Kellereistraße umfangreiche Leerstände.

Im Innenstadtbereich ist die durchschnittliche Verkaufsfläche deutlich geringer als in dem zweiten großen Versorgungsbereich dem Einkaufszentrum am Neuen Weg Nord. Hier hat sich vor allem großflächiger Einzelhandel angesiedelt, insbesondere Supermärkte, Discounter und ein Baumarkt.

Die Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen ist dem gegenüber sehr schwach. Während Neckarwimmersbach und Pleutersbach über einzelne Nahversorgungseinrichtungen wie beispielsweise Bäcker verfügen, sind solche Einrichtungen in den übrigen Stadtteilen nicht vorhanden. Die entlegenen Stadtteile decken den unmittelbaren Nahversorgungsbedarf nicht über die Kernstadt Eberbach ab, sondern bedienen sich Nahversorgungseinrichtungen anderer Kommunen. Das gilt beispielsweise sowohl für die beiden Exklaven als auch für Unterdiebach, wo sich Nahversorgungsgeschäfte im unmittelbar angrenzenden Oberdiebach befinden.

## **2.6 Mobilität und Verkehr**

### **2.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die verkehrliche Situation innerhalb des Stadtgebietes wird durch unterschiedlich klassifizierte Straßen charakterisiert. Dabei führt die B 37 am Rande der Kernstadt parallel zum Neckar von Heidelberg Richtung Mosbach durch das Stadtgebiet von Eberbach und verbindet den Hauptort mit den Stadtteilen Lindach und Igelsbach. Als weitere wichtige Straßen sind die Gemeindestraßen Friedrichdorfer Landstraße, Odenwaldstraße, Neckarstraße bzw. Brückenstraße zu nennen, die die Verbindung zwischen der L 595 und der L 2311 herstellen. Die L 2311 bindet den Stadtteil Friedrichsdorf an die Kernstadt an und die L 595 den Stadtteil Pleutersbach. Richtung Osten verläuft die L 524 und die L 590 nach Süden.

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung (s. Abschnitt 2.6.6) wurde unter anderem auch die werktägliche Gesamtverkehrsbelastung der Straßen in der Kernstadt analysiert. Belastungsschwerpunkte sind hier vorrangig die B 37 entlang des Neckars, die Friedrichdorfer Landstraße mit Fortsatz Odenwald-, Neckar- und Brückenstraße, sowie die Hirschhorner Landstraße und die Wilhelm-Blos-Straße. Auch in Neckarwimmersbach besteht eine erhöhte Verkehrsbelastung. Hier liegt ein Schwerpunkt im Bereich Pleutersbacher Straße, Beckstraße und Schwanheimer Straße.

Größere geplante Verkehrsvorhaben sind der Umbau der Güterbahnhofstraße, der Umbau des Knotenpunkts Wilhelm-Blos-Straße / Güterbahnhofstraße, die Neugestaltung des Knotenpunkts Güterbahnhofstraße / Neuer Weg, der Umbau des Knotenpunkts Friedrichdorfer Landstraße / Neue Diebacher Straße sowie die Anbindung der Stettiner Straße an die L 2311.

## 2.6.2 Ruhender Verkehr

Eberbach verfügt über ca. 1800 öffentliche Parkplätze, wovon etwas mehr als die Hälfte der Parkraumbewirtschaftung unterliegen. Parkdruck lässt sich in der Kernstadt dabei vor allem im Umfeld der Innenstadt und Bereich des Bahnhofs feststellen. Im Bereich der Innenstadt stehen sowohl kostenlose als auch bewirtschaftete Parkplätze zur Verfügung und im Bereich des Bahnhofs stehen ausschließlich bewirtschaftete Parkplätze zur Verfügung.

Hervorzuheben sind hierbei vor allem die Parkmöglichkeiten entlang des Neckars sowie entlang der B 37. Unter dem Leopoldsplatz befindet sich eine Tiefgarage mit 200 kostenpflichtigen Stellplätzen, welche im Jahr 2019 teilweise saniert wurde. Trotz des vorhandenen Angebots kommt es im Bereich der Innenstadt regelmäßig zu Parksuchverkehr und es werden Fahrzeuge verkehrswidrig in Fußgängerzonen, an Bushaltestellen sowie vor der Michaelskirche abgestellt. Demgegenüber sind am Rand der Innenstadt viele Parkflächen auch in den Stoßzeiten nicht ausgelastet.

Außerhalb des unmittelbaren Innenstadtbereichs ist der Parkdruck geringer. Eine im Jahr 2018 für die umliegenden Quartiere „Westlich der Luisenstraße“, „Friedrichsdorfer Landstraße“ und „Neuer Weg“ erstellte Stellplatzbilanz bestätigte, dass in diesen Quartieren der Bedarf an Stellplätzen mehr als gedeckt ist. Auch die zentralen Freizeiteinrichtungen in Neckarwimmersbach, die großflächigen Einzelhandels- und Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Nord sowie die Bildungseinrichtungen verfügen allesamt über hinreichende Parkflächen.

## 2.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadt Eberbach liegt im Verkehrsverbund Rhein-Neckar. Dieser erstreckt sich von Bad Homburg im Westen bis nach Osterburken im Osten und liegt in den Bundesländern Rheinland-Pfalz, Hessen und Baden-Württemberg.

Die Stadt Eberbach hat zwei Bahnhöfe. Ein Bahnhof liegt in der Innenstadt von Eberbach. Von diesem aus verkehren sowohl die S-Bahn-Linien S 1 (Osterburken – Homburg) und S 2 (Mosbach – Kaiserslautern) sowie der RE 3 (Heilbronn-Mannheim). Zudem besteht hier mit der Odenwaldbahn Anschluss nach Darmstadt / Frankfurt.

Im Vorbereich des Bahnhofes befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof. Dieser ist nicht barrierefrei und soll in naher Zukunft umgebaut und neu gestaltet werden. Von dem zentralen Omnibusbahnhof aus bestehen mit unterschiedlichen Buslinien direkte Anbindungen an die Ortsteile Gaimühle, Friedrichsdorf und Badisch Schöllnbach (Linie 52), Igelsbach (Linie 804), Rockenau (Linie 803), Neckarwimmersbach (Linien 807/801), Pleutersbach (Linie 822) und Unterdielbach (Linie 821). Durch die Buslinien der Regionalbusse und der Stadtbusse werden die Kernstadt und Neckarwimmersbach größtenteils an den ÖPNV angeschlossen. Von nahezu jedem Wohnhaus ist ausweislich des Straßennutzungskonzeptes eine Bushaltestelle binnen 250 m gelegen.

Der zweite Bahnhof befindet sich im Ortsteil Lindach. Hier halten die beiden S-Bahn-Linien S 1 und S 2.

#### 2.6.4 Fuß- und Radwegesystem

Im Innenstadtbereich und in den Wohngebieten im Kernstadtbereich gibt es überwiegend Gehwege. Teilweise sind die Fußwege jedoch zu schmal, um sie mit Rollatoren oder Kinderwägen zu nutzen. Hier ist der Ausbau in Betracht zu ziehen, um die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. In den einzelnen Stadtteilen gibt es in vielen Bereichen keine Gehwege.

Auffällig ist das lückenhaft ausgebaute innerstädtische Radwegenetz im Kernstadtbereich. Die Stadt Eberbach verfügt bisher noch über keine Radverkehrsplanung. Der Ausbau der innerstädtischen Radwege sollte bei weiteren Planungen der Stadt Eberbach berücksichtigt werden.

Dafür ist Eberbach an Touristen-/ Freizeitfahrradwege angeschlossen. Zum einen verläuft der Neckartalradweg durch Eberbach. Zum anderen bietet der Odenwald mehrere geeignete Strecken zum Fahrradfahren.

#### 2.6.5 Schifffahrt

Eberbach liegt an der Bundeswasserstraße Neckar. Während die Schifffahrt historisch von großer Bedeutung für die Stadt war, spielt sie heute eine untergeordnete Rolle. Die bestehende Hafenanlage südlich der Altstadt kann von ortsansässigen Firmen zur Verladung von Schwertransportern genutzt werden, in den Sommermonaten wird sie auch als Anlegestelle von Sportbooten und Fahrgastschiffen genutzt.

#### 2.6.6 Lärmaktionsplan

Das Ingenieurbüro Köhler & Leutwein hat für die Stadt Eberbach im Jahr 2018 einen Lärmaktionsplan sowie im Jahr 2021 die 1. Fortschreibung des Lärmaktionsplanes erstellt. Ziel der Planung war es zum einen den Umgebungslärm dort zu mindern, wo die Geräuschbelastung gesundheitschädliche Auswirkungen haben kann. Zum anderen war es das Ziel die Lebensqualität in Eberbach langfristig zu verbessern und die Attraktivität der Stadt zu erhöhen.

Untersucht wurden alle Straßenverkehrswege mit einer Belastung von mehr als 8.200 KfZ / 24 h sowie die Schienenstrecken im Stadtgebiet.

Im Straßenverkehr wurden an einigen Stellen im Stadtgebiet bedingt durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen die Grenzwerte überschritten und daher ein vordringlicher Handlungsbedarf festgestellt. Dies gilt für den Bereich der Hirschhorner Landstraße zwischen der B 37 und der Friedrich-Ebert-Straße, der Odenwaldstraße zwischen Güterbahnhofstraße und Hohenstufenstraße und mit der 1. Fortschreibung nun auch die gesamte Güterbahnhofstraße und Beckstraße und der untere Teil der Schwanheimer Straße bis hin zur Einmündung Kirchenweg. Hier sieht der Lärmaktionsplan die Beschränkung der Geschwindigkeit auf 30 km/ h ganztags bzw. nachts als kurzfristige und kostengünstige Maßnahme vor. Die Geschwindigkeitsbeschränkungen wurden bereits größtenteils umgesetzt.

An anderen Stellen im Stadtgebiet besteht mittel- bis langfristiger Handlungsbedarf. Dies gilt für die Abschnitte der B 37 auf Höhe der Straße „Böser Berg“ und in der Ortsdurchfahrt Lindach. Als mögliche Maßnahmen kommen hier der Einbau von lärmarmem oder lärmoptimiertem Asphalt oder die Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden in Betracht.

Bezüglich des Schienenverkehrs wurde im Lärmaktionsplan auf die Festsetzung einzelner Maßnahmen verzichtet, da kein vordringlicher Handlungsbedarf festgestellt wurde.

## **2.7 Bildung und Kultur, demografischer Wandel und soziales Miteinander**

### **2.7.1 Kindergärten**

In Eberbach gibt es derzeit sechs Kindergärten. Im Hauptort ansässig sind die evangelischen Kindergärten Arche Noah und Regenbogen sowie die katholischen Kindergärten St. Elisabeth und St. Josef. Letzterer bietet auch Krippenplätze an. Seit April 2020 gibt es einen Waldkindergarten auf dem Ohrsberg, dessen Eröffnung durch die Coronavirus-Pandemie verzögert wurde. Im Stadtteil Neckarwimmersbach bietet der katholische Kindergarten St. Maria Kindergarten- und Krippenplätze an. In den weiteren Stadtteilen gibt es keine Kindergärten.

Neben den Kindergarteneinrichtungen gibt es auch drei Krippeneinrichtungen in der Kernstadt von Eberbach. Zwei Einrichtungen werden vom Postillion e. V. betrieben, eine vom Verein Rappelkiste.

Die Stadt führt jährlich eine Kinderbetreuungsbedarfsplanung durch. Hiernach besteht derzeit ein Engpass, welcher durch die Eröffnung des Waldkindergartens entschärft wurde. Ein weiterer Kindergarten, als reiner „Ersatzbau“, wird zwischen Güterbahnhofstraße und dem Seniorenheim „Lebensrad“ durch die Stadt gebaut.

### **2.7.2 Bildungseinrichtungen**

Die Stadt Eberbach verfügt über ein gut ausgebautes Bildungsangebot mit zwei Grundschulen, einem sonderpädagogischem Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ), einer Realschule, einer Gemeinschaftsschule, einem Gymnasium sowie einer gewerblichen und kaufmännischen Schule.

Die Dr.-Weiss-Schule ist eine Grundschule, an welcher aktuell ca. 280 Schüler unterrichtet werden. Der Einzugsbereich der Schule umfasst neben dem Innenstadtbereich auch die Ortsteile Neckarwimmersbach, Lindach und Igelsbach. Zudem ist dort ein sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit dem Förderschwerpunkt „Lernen“ angesiedelt. Mit der Steige-Grundschule gibt es eine offene Ganztageschule, welche mit der Gemeinschaftsschule Eberbach und der Realschule Eberbach das „Steige-Schulzentrum“ im nördlichen Teil der Kernstadt bildet. Die Realschule wurde 2019 als eine der wenigen Realschulen im Land Baden-Württemberg als „MINT-freundliche Schule“ ausgezeichnet (MINT steht für Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft und Technik). Zwischenzeitlich hat auch die Gemeinschaftsschule diese Auszeichnung erhalten.

Das Hohenstaufen Gymnasium bietet verschiedenen Profilkurse an und hat ebenfalls die Auszeichnung „MINT-freundliche Schule“ erhalten. Zudem gibt es in Eberbach die Theodor-Frey-Schule, eine vom Rhein-Neckar-Kreis getragene Berufsschule, an der zudem das Abitur, die Fachhochschulreife und die Fachschulreife erlangt werden kann.

Abgerundet wird das Bildungsangebot durch die Musik- und Volkshochschule. Die Musikschule bietet ein breites Spektrum an musikalischer Ausbildung in nahezu allen Instrumental- und Vokalbereichen. Angeboten werden Einzel- und Gruppenunterricht, Ensembles, Klassenunterricht in Kooperation mit den allgemeinbildenden Schulen, diverse Chöre der verschiedensten Altersstufen unter dem Dach der Singschule und verschiedene Kurse im Elementaren Bereich und in Kooperation mit den Kindergärten. Die Volkshochschule hält für jedes Semester ein vielfältiges Kursangebot für Jung und Alt bereit. Dieses umfasst unter anderem handwerkliche Kurse, Sprachkurse und Kurse, die sich an die Kreativität der Teilnehmer richten.

### 2.7.3 Kirchen

Es gibt Angebote für Angehörige verschiedener Konfessionen in Eberbach. Neben der katholischen, evangelischen und neuapostolischen Kirche sind in Eberbach auch eine freie evangelische Gemeinde sowie die Zeugen Jehovas ansässig. Diese sind wichtig für den sozialen Zusammenhalt in den Stadtteilen.

### 2.7.4 Soziale Einrichtungen und Angebote für Jugendliche und Senioren

Die Stadt Eberbach verfügt über ein breites Angebot für Jugendliche. Hier kann neben den allgemeinen Sportvereinen insbesondere die Jugendarbeit des Vereins Postillion e.V. genannt werden, welcher im Auftrag der Stadt Angebote der mobilen Jugendarbeit bietet und ein Jugendzentrum betreibt. Das Jugendzentrum ist bislang in den Räumen der Dr.-Weiss-Schule untergebracht. Dort gab es jedoch Schwierigkeiten mit dem baulichen Zustand der Räumlichkeiten. Die 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ sieht die Einrichtung eines Jugendzentrums in der Güterbahnhofstraße in direkter Nachbarschaft zum Kulturzentrum Depot 15/7 vor. Als besonderes Angebot für Jugendliche bietet die Stadt gemeinsam mit dem Förderwerk - Verein zur Förderung Kinder und Jugendlicher in Eberbach e.V. und einer örtlichen Rechtsanwaltskanzlei das Projekt „TOP SECRET“, welches Jugendlichen kostenfrei Hilfe und Beratung in rechtlichen Themen bietet. Mit dem „Runden Tisch Kommunale Jugendbeteiligung in Eberbach“ findet zudem seit 2017 viermal im Jahr ein Austausch zwischen Jugendlichen und der Verwaltung statt, um die Belange der Jugend in die städtischen Planungen aufnehmen zu können.

Auch für die ältere Bevölkerung gibt es in Eberbach ein breites Angebot. Wie man dem Kapitel 2.3.1. Demografische Entwicklung entnehmen kann, hat der Anteil der Einwohner in der Altersgruppe der über 65 Jährigen in den letzten Jahren zugenommen und liegt über dem Landesdurchschnitt, so dass in diesem Bereich ein erhöhter Bedarf besteht. Zum einen gibt es unterschiedliche Wohnformen für Senioren. Zu nennen sind hierbei das „Haus der Pflege (Lebensrad)“ in der Kernstadt und das „Curata Seniorenstift“ in Rockenau. Zudem gibt es zwei Wohnanlagen in der Innenstadt, in welchen betreutes Wohnen angeboten wird.

Der Trägerverein des „Haus der Pflege (Lebensrad)“ hat sich zudem darum bemüht, das ehemalige Seniorenpflegeheim „Dr. Schmeißer-Stift“ zu sanieren und ebenfalls in eine Anlage zum betreuten Wohnen umzubauen. Die Finanzierung dieses Projekts ist jedoch nicht gesichert, weshalb es derzeit nicht vorangetrieben wird. Neben den stationären Wohn- und Pflegeeinrichtungen sowie mobilen Pflegediensten verschiedener Träger gibt es auch diverse Freizeit, Bildungs- und Veranstaltungsangebote für Senioren.

### 2.7.5 Medizinische Versorgung

Zur medizinischen Versorgung in Eberbach stehen der Bevölkerung 23 allgemeinärztliche Praxen, zwei Kinderarztpraxen, 20 Fachärzte (Quelle: KVBW) und sieben Zahnärzte in fünf Praxen zur Verfügung.

Zudem gibt es eine Vielfalt von therapeutischen Einrichtungen sowie mit dem Gesundheitszentrum Rhein-Neckar (GRN) Klinikum ein Krankenhaus mit insgesamt 130 Betten.

### 2.7.6 Kulturelle Einrichtungen

Die Stadt Eberbach verfügt im kulturellen Bereich über eine ausgesprochene Vielfalt. Von städtischer Seite ist die Stadthalle zu nennen, welche für kulturelle und private Veranstaltungen aller Art zur Verfügung steht. Hier finden ganzjährig Konzerte statt, das mobile Kino zeigt mehrmals im Jahr aktuelle Filme und die Badische Landesbühne Bruchsal, führt regelmäßig Theateraufführungen auf. Direkt anschließend an die Stadthalle befindet sich die Stadtbibliothek. Diese ist Mitglied im Bibliotheksverbund der Metropolregion Rhein-Neckar, so dass Medien auch aus anderen Bibliotheken der Region mit der Metropoli Card ausgeliehen werden können. Mit dem Stadtmuseum und dem Küferei-Museum gibt es zudem zwei Museen in der Stadt.

Als weitere Kultureinrichtungen können das Depot 15/7 sowie das Kulturlabor genannt werden. Ersteres befindet sich im Güterbahnhofsareal und bietet eine frisch sanierte Veranstaltungsbühne. Das Kulturlabor besteht seit über 30 Jahren und ist eine Kleinkunstabühne mit sehr abwechslungsreichem Programm.

Die Stadt Eberbach ist zudem Sitz dreier Karnevalsgesellschaften, die nicht nur in der Kernstadt, sondern auch in Rockenau und Neckarwimmersbach angesiedelt sind und in der Karnevalssaison das kulturelle Leben in Eberbach mit Veranstaltungen und einem Karnevalsumzug bereichern.

### 2.7.7 Vereine und Verbände

Eberbach verfügt über ein stark ausgeprägtes Vereinsleben, welches für eine ehrenamtlich engagierte Bevölkerung spricht. Die Vereine und Organisationen bereichern die Freizeitgestaltung der Stadtbevölkerung. Folgende Vereine sind in Eberbach beheimatet / ansässig (Quelle: Stadt Eberbach):

1. Adlerfreunde Eberbach 1999
2. AG Gesundheitsvorsorge
3. Akkordeon Orchester Eberbach
4. Alternative Grüne Liste (AGL)

5. Angelsportclub Neckartal e.V.
6. Angelsportverein „Blicker“ Pleutersbach e.V.
7. Arbeiterwohlfahrt AWO
8. Bezirksimkerverein Eberbach e.V.
9. Bogensportverein Eberbach e.V.
10. Budokai „ASAHI“ Eberbach e.V.
11. Bündnis 90/Die Grünen
12. Bürger- u. Heimatverein Eberbach e.V.
13. Bund der Vertriebenen
14. CDU-Stadtverband
15. Club Eulenspiegel e.V.
16. Dartclub Eberbach e.V.
17. Deutschritter
18. Depot 15/7 e.V.
19. DIE LINKE
20. Eberbacher Kantorei
21. Eberbacher-Sport-Club 2019 e.V.
22. Eberbacher Sportvereine e.V.
23. Eberbacher Werbegemeinschaft e.V.
24. Eisenbahnfreunde Eberbach e.V.
25. Erste Kirche Christi-Wissenschaftler
26. Fanfarenzug Eberbach
27. Fastnachts Freunde Eberbach
28. Fisch-Hege-Gemeinschaft
29. Förderverein des Hohenstaufen-Gymnasiums Eberbach e.V.
30. Förderverein Eberbacher Schwimmbäder e.V.
31. Förderverein Waldklassenzimmer Eberbach e.V.
32. Förderwerk e.V.
33. DreiKlang Frauenchor 1991 Igelsbach e.V.
34. Freie Wähler Vereinigung Eberbach Ortsverband
35. Freundeskreis Ephrata e.V.
36. Freunde Thonons
37. FSV Löwen Pleutersbach e.V.
38. Galerie ARTgerecht

39. Gem. Chor Lindach 1921 e.V.
40. Gem. d. Siedler und Eigenheimer Eberbach im Verband Wohneigentum BW e.V.
41. Gitarrenspielkreis Eberbach e.V.
42. Handballgesellschaft 1925 Eberbach e.V.
43. Hände für Kenia e.V.
44. Haus- u. Grundbesitzer-Verein
45. Hegering Eberbach
46. Heimat- u. Verkehrsverein Pleutersbach
47. Heimatverein Friedrichsdorf
48. Hospiz Verein Eberbach Schönbrunn e.V.
49. Interkulturelle Frauenbegegnung
50. Interkultureller Garten e.V.
51. Ittertal-Spvgg Kailbach e.V.
52. Jugendförderverein Eberbacher Sport Club 2019 e.V.
53. Junge Union Eberbach
54. Jungsozialisten JUSO
55. Kanu-Club 1929 Eberbach e.V.
56. Karnevalfreunde Haidebow e.V.
57. Katholische junge Gemeinde Eberbach (KjG)
58. Katholische Pfarrkapelle
59. Katholische Kantorei
60. Kegelveerein 1980 Eberbach+Umgeb. e.V.
61. Kerwe-Club Rockenau
62. KG „Kuckuck“ Eberbach e.V.
63. KG „Urmel“ 1972 Eberbach-NW e.V.
64. Kinderkrippe Rappelkiste e.V.
65. Kinderkrippe SpatzenNest e.V.
66. Kirchliche Sozialstation Eberbach
67. Kolpingfamilie Eberbach
68. Kulturlabor Eberbach e.V.
69. Kunstfreunde Eberbach
70. Lebenshilfe Eberbach
71. Lions-Club
72. Luftsportgruppe Neckar-Odenwald e.V.

73. Marinekameradschaft Eberbach
74. MGV „Concordia“ Neckarwimmersbach 1888 e.V.
75. MGV 1950 Igelsbach e.V.
76. MGV Frohsinn Brombach 1910 e.V.
77. MGV Liederkranz 1845 e.V.
78. MGV Sängerlust 1912 Rockenau e.V.
79. MGV Liederkranz 1870 Dielbach e.V.
80. Modelfliegerclub Eberbach e.V.
81. Motorsportclub Eberbach e.V.
82. Museumsverein
83. Musikschule Eberbach e.V.
84. NABU Gruppe Eberbach
85. Odenwaldhilfe f. Tschernobyl-Kinder
86. Odenwaldklub Eberbach
87. Pfadfinderbund Süd e.V. „Goten“
88. Pfadfinderstamm Silberreihler 1949 e.V. Eberbach
89. Posaunenchor
90. Reitverein Eberbach 1980 e.V.
91. Reservisten Eberbach e.V.
92. Reservistenkameradschaft Eberbach
93. Right Now!!! Eberbach Chorprojekt des Kulturlabors Eberbach
94. Riverside-Gospel-Singers e.V.
95. Rotary-Club
96. Rudergesellschaft Eberbach 1899 e.V.
97. Sängerbezirk IV Eberbach
98. Schifferverein 1351 Eberbach e.V.
99. Schüler Union Rhein Neckar
100. Segelflieger-Club Eberbach e.V.
101. SG Rockenau 1931 e.V.
102. Skatclub Eberbach '82
103. Skiclub „Grummer Stegge“ Neckarwimmersbach 1989 e.V.
104. Skizunft Katzenbuckel e.V.
105. SPD-Ortsverein
106. Sportfischerverein Eberbach e.V.

107. Sportfreunde Brombach 1980 e.V.
108. SSV 1487 Eberbach e.V.
109. SSV 1925 Brombach e.V.
110. SSV Lindach 1926 e.V.
111. SSV Pleutersbach 1927 e.V.
112. SV 1924 Eberbach e.V.
113. Tauchsportclub Manatees Eberbach e.V.
114. TC „Blau-Weiß“ Eberbach e.V.
115. Tierhilfe Eberbach
116. Tierschutzverein Eberbach e.V.
117. Türk. Hilfeleistungsverein
118. Türkisch Islamischer Kulturverein
119. Türk. Schul- u. Elternverein
120. Turnverein 1846 Eberbach e.V.
121. Unternehmerinnenforum Eberbach u. Umgebung e.V. (UFO)
122. VDK Sozialverband Eberbach
123. Verein der Freunde der Eberbacher Kantorei
124. Verein für Deutscher Schäferhunde Ortsgruppe Eberbach e.V.
125. Verein Stiftung Altersheim
126. Volksbund Deutscher Kriegsgräberfürsorge
127. Volkshochschule Eberbach-Neckargemünd e.V.
128. Wilde 13 Brombach e.V.

## 2.8 Naherholung, Freizeit und Tourismus

Eberbach bietet eine Vielzahl an Naherholungs- und Freizeitangeboten. Hervorzuheben ist die Lage der Stadt Eberbach inmitten des Naturparks Neckartal-Odenwald, dessen zentrales Ausstellungs- und Informationszentrum sich in der Eberbacher Innenstadt befindet. Der Naturpark bietet zahlreiche markierte Wander- und Radwege. Der Ohrsbergturm, das Arboretum und die Burgruine Eberbach sind nur einige von vielen nahegelegenen Ausflugszielen. Außerdem ist die Stadt Eberbach mit dem Neckartal-Radweg an das Fernradwegenetz angeschlossen.

Auch die historische Innenstadt von Eberbach bietet zahlreiche Aktivitäten und Sehenswürdigkeiten. Viele der historischen Gebäude der Altstadt lassen sich über den ausgeschilderten Altstadtrundgang erkunden. Die Stadt bietet darüber hinaus zahlreiche Stadtführungen zu unterschiedlichen Themenschwerpunkten an.

Im Laufe des Jahres finden in der Innenstadt auch verschiedene Feste und Märkte, wie beispielsweise die Eberbacher Bärlauchtage und ein Weihnachtsmarkt, statt. Überregional bekannt sind im Laufe des Jahres u. a. das Altstadtfest „Eberbacher Frühling“, das traditionelle Volksfest „Eberbacher Kuckucksmarkt“ mit über 100 Händlern und Schaustellern sowie der Apfeltag der Eberbacher Werbegemeinschaft.

Von der zentral gelegenen Bootsanlegestelle gibt es zudem vorrangig in den Sommermonaten Ausflugsfahrten bis nach Heidelberg.

Die Freizeit- und Naherholungsangebote in den Bereichen Wandern, Radfahren und Kultur dienen nicht nur der Eberbacher Bevölkerung sondern bringen auch Gäste in die Stadt. Die Anzahl der Tagestouristen ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Die Verwaltung geht derzeit von ca. 500.000 Tagesgästen pro Jahr aus. Nach Angaben des statistischen Landesamts hat Eberbach im Jahr 2019 18.746 Übernachtungsgäste beherbergt. Aufgrund der Corona-Pandemie waren es im Jahr 2020 nur noch lediglich 12.367 Übernachtungsgäste.

Hierfür stehen derzeit vier Beherbergungsbetriebe zur Verfügung. Außerdem gibt es ein breites Angebot an Privatunterkünften. Hervorzuheben bei den Übernachtungsmöglichkeiten ist der am Neckarufer gelegene Campingplatz. Allerdings ist insgesamt festzustellen, dass die Anzahl der Übernachtungsgäste seit Jahren rückläufig ist und auch die Anzahl der Beherbergungsbetriebe abnimmt. Aufgrund des Rückgangs der Anzahl der Beherbergungsbetriebe in den letzten Jahren konnten bei Hotels und Gasthöfen zunehmend weniger Gäste statistisch verzeichnet werden. Die Auslastung der vorhandenen Ferienwohnungen ist in der Regel gut. Die Zahl der Tagestouristen steigt kontinuierlich, die vielfältigen Angebote, vor allem in den Bereichen Wandern, Radfahren und Kultur, ziehen sehr viele Besucher nach Eberbach.

Mit Blick auf Sport- und Freizeiteinrichtungen bietet Eberbach ebenfalls verschiedene Angebote. Insbesondere an den Schulen gibt es folgende Sporthallen:

- Ittertall-Sporthalle
- Steige-Sporthalle mit Gymnastikraum
- Hohenstaufen-Sporthalle mit Gymnastikraum
- Mehrzweckhalle Dr. Weiss-Grundschule

Auch in den Teilorten Pleutersbach und Rockenau gibt es mit dem Dorfgemeinschaftshaus bzw. der Mehrzweckhalle Rockenau eine Sportstätte. Generell verfügen auch die Stadtteile Brombach, Lindach, Rockenau, Friedrichsdorf und Pleutersbach über Außensportanlagen bzw. Bolzplätze. Zentrale Einrichtungen bietet auch das Freizeit- und Erholungszentrum in der Au, wo sich ein Großspielfeld mit Laufbahn, zwei Fußballfeldern (Rasen und Kunstrasen), ein Freibad, ein Hallenbad, mehrere Tennisplätze sowie Bootshäuser befinden. Sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen gibt es einige Schützenhäuser und Schießstände. Die Boccia-Anlage und die Skateranlage am Neckarufer sowie eine Kneippanlage in Friedrichsdorf erweitern das Freizeitangebot.

## 2.9 Digitalisierung

Die Digitalisierung stellt die Kommunen vor erhebliche Herausforderungen. Neben der Digitalisierung von Verwaltungsprozessen ist insbesondere die Anbindung an eine leistungsfähige digitale Infrastruktur von enormer Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit einer Kommune. Sowohl für Privatpersonen, vor allem aber für Unternehmen, ist ein schneller Internetanschluss und eine verlässliche Netzabdeckung ein bedeutender Standortfaktor bei der Wahl des Wohn- bzw. Unternehmensstandorts geworden. Der Koalitionsvertrag der Bundesregierung setzt sich das ambitionierte Ziel, bis 2025 einen flächendeckenden Ausbau des sogenannten Gigabit-Netzes zu erreichen, um den Bedarfen der Wirtschaft, aber auch der öffentlichen und sozialen Einrichtungen sowie der Privathaushalte gerecht zu werden.

In Eberbach, zeigen die Bemühungen der letzten Jahre, dass die Stadt, die Bedeutung des Breitbandausbaus erkannt hat und sich der Herausforderung stellt. Nach Angaben der Verwaltung liegt die Breitbandnetzabdeckung im überwiegenden Teil von Eberbach bei über 95 %. Hierbei wurde in der Vergangenheit bereits der Ausbau mit V-DSL durch die Telekom vorangetrieben und es besteht eine großflächige Kabelnetzabdeckung durch Vodafone/Unitymedia, so dass eine Verbindung mit bis zu 50 mbit/s oder mehr möglich ist. Für darüber hinausgehende Bandbreiten wird vermehrt auf den Ausbau des Glasfasernetzwerks gesetzt.

Hier konnte der Ortsteil Pleutersbach bereits mit FTTC bzw. sogar FTTB-Technik ausgestattet werden. Das Gewerbegebiet Süd in der Pleutersbacher Straße verfügt vollständig über eine FTTB-Versorgung. Dennoch gibt es teilweise erhebliche Versorgungslücken. In einzelnen Ortsteilen, bestehen teilweise gar keine bzw. nur eine lückenhafte bodengebundene Breitbandverbindung bzw. lediglich eine LTE-Mobilfunkanbindung.

	Verfügbarkeit Mbit/s in %					
	2	6	30	50	200	1000
Stadt Eberbach	100	99	94	91	74	1
Landkreis Rhein-Neckar-Kreis	100	100	95	93	81	3
Region Unterer Neckar	100	100	96	94	84	31

Abbildung 39: Breitbandverfügbarkeit Eberbach

(Quelle: Breitbandatlas Bundesregierung, Quelle: URL: <https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html>)

Wie Abb. 39 zeigt, liegt Eberbach bei der Breitbandversorgung insbesondere bei höheren Bandbreiten erheblich hinter dem Landkreis und der Region zurück. Eberbach ist jedoch Mitglied im Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar, welcher sich den verstärkten Ausbau des Glasfasernetzes im Landkreis zum Ziel gesetzt hat. Konkrete Planungen in Eberbach bestehen hier derzeit in der Anbindung des Gewerbegebiets Nord an die FTTB-Glasfasertechnik.

## 2.10 Umwelt- und Klimaschutz

### 2.10.1 Klimaschutz

Die Stadt Eberbach hat sich seit längerem das Ziel gesetzt, den Klimaschutz auf kommunaler Ebene zu fördern. Mit dem Ziel „klimabeste“ Stadt der Metropolregion Rhein-Neckar zu werden, wurde 2012 ein kommunales Klimaschutzkonzept vorgestellt.

Trotz umfangreicher Bemühungen der Stadt Eberbach ist eine weitreichende Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes noch nicht erfolgt und es besteht weiterhin Handlungsbedarf in vielen Bereichen. Eine Energie- und Treibhausgasbilanz der Stadt hat für das Jahr 2015 gegenüber dem Jahr 2010 eine Reduktion des Energieverbrauches in den stationären Sektoren um 10% festgestellt. Im gleichen Zeitraum ist dahingehend der Energieverbrauch im Sektor Verkehr sogar noch angestiegen.

Am 18. März 2021 hat sich die Stadt Eberbach per Gemeinderatsbeschluss zum Ziel gesetzt, schnellstmöglich eine klimaneutrale Kommune zu werden und dabei das Ziel ab 2035 anzustreben. Verwaltung und Stadtwerke verpflichten sich hierbei ab 2035 klimaneutral zu arbeiten und den Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern und Unternehmen aktiv zu suchen und alle verfügbaren Möglichkeiten der Planung, der Regulation, der Information und der Förderung zu nutzen und das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Das Ziel der Klimaneutralität wird von der Verwaltung und dem Gemeinderat in allen kommunalen Handlungsfeldern berücksichtigt. Das heißt bei allen Entscheidungen des Gemeinderats gilt der Klimaschutz-Vorbehalt.

Es ist festzustellen, dass bislang weder ein Gesamtverkehrsplan noch eine Radwegekonzeption erstellt wurde. Im November 2021 hat hierzu der Gemeinderat beschlossen, ein klimafreundliches Mobilitätskonzept zu erstellen. Aspekte der Verkehrsberuhigung und des Fuß- und Radverkehrs werden im derzeit laufenden Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ berücksichtigt.

Was die Schaffung kommunaler Strukturen zur Konstituierung der Klimaschutzbemühungen angeht, lässt sich feststellen, dass im September 2020 eine neue Abteilung „Klimaschutz“ eingerichtet wurde.

Die Teilnahme am European Energy Award Programm (eea) wurde im Dezember 2020 beschlossen. Das eea ist ein Klimaschutz-Managementsystem zur fortlaufenden Steuerung und Kontrolle klimabedingter Aufgaben auf kommunaler Ebene. Dieses befasst sich mit der Umsetzung der Maßnahmen und dem Monitoring zum Klimaschutz. Im September 2021 konnte das eea offiziell mit der konstituierenden Sitzung des Energieteams eingeleitet werden.

Die Verbraucherzentrale Eberbach bietet unter anderem Energieberatungen an. Darüber hinaus ist die Stadt Eberbach über den Rhein-Neckar-Kreis an der Klimaschutz- und Energieberatungsagentur Heidelberg – Rhein-Neckar-Kreis gGmbH beteiligt und ist der Kooperationsvereinbarung des Landkreises zum Klimaschutz beigetreten.

Bezüglich der Förderung erneuerbarer Energien befinden sich konkrete Planungen für Windkraftanlagen auf dem Stadtgebiet erst in der Anfangsphase. Hier wurden kommunale Flächen im Süden des Stadtgebiets, auf dem Gewann „Hebert“, als Potenzialflächen identifiziert. Bevor allerdings konkrete Planungen vorangetrieben werden, soll zunächst ein Bürgerentscheid über die Bereitstellung von städtischen Flächen zur Errichtung von Windenergieanlagen auf dem Gewann „Hebert“ durchgeführt werden.

## 2.10.2 Naturschutz

Das Stadtgebiet der Stadt Eberbach liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald. Abseits der Siedlungsflächen ist das Stadtgebiet größtenteils als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und unterliegt außerdem in weiten Teilen dem Schutz der FFH-Gebiete Odenwald-Brombachtal und Odenwald-Eberbach. Das Brombachtal südlich des Stadtteils Brombach ist ebenso wie der Kranichsberg gegenüber des Stadtteils Rockenau als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Im nördlichen Stadtgebiet befinden sich zwei Waldschutzgebiete. Auf dem gesamten Stadtgebiet sind zudem zahlreiche Naturdenkmäler zu finden.

Südlich des Neckars, nördlich von Igelsbach und im nördlichen Waldgebiet der Gemeinde sind verschiedene Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Aufgrund der exponierten Lage am Neckar spielt zudem der Hochwasserschutz eine große Rolle in Eberbach. So sind insbesondere Teile der entlang des Neckars liegenden Stadtteile Pleutersbach, Neckarwimmersbach, Rockenau und Lindach, vor allem aber der südlich des Bahnhofs gelegene Innenstadtbereich HQ100-Überschwemmungsgebiete.

Auch entlang der Itter, die sich westlich des Ohrsbergs durch das Kernstadtgebiet und Gewerbegebiet-Nord sowie den Stadtteil Gaimühle zieht, besteht erhöhte Überschwemmungsgefahr.

### 3. Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

Eine umfangreiche Beteiligung der Akteure bildet einen wichtigen Aspekt bei der Erstellung eines Stadtentwicklungsprozesses.

#### 3.1 Klausurtagung des Gemeinderats

Der Gemeinderat wurde im Rahmen einer Gemeinderatsklausur in die Erarbeitung des Stadtentwicklungsprozesses mit einbezogen. Die Gemeinderatsklausur fand am 23.01.2020 im Rathaus statt.



Abbildung 40: Gruppenarbeit  
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 41: Vorstellung der Ergebnisse  
im Plenum  
(Quelle: WHS, 2019)

Zu Beginn wurde den Mitgliedern des Gemeinderats der Ablauf, sowie der Inhalt und Ziel eines Stadtentwicklungskonzeptes vorgestellt. Zudem wurde den Gemeinderäten der vorläufige Stärken und Schwächen Plan, welcher auf Grundlage der von den Projektleitern durchgeführten Bestandanalyse und Bestandserhebung vor Ort erstellt wurde, vorgestellt.

Im aktiven Teil der Gemeinderatsklausur erarbeiteten die Gemeinderäte in drei Gruppen aufgeteilt zu den einzelnen Themenfeldern „Wirtschaft und Einzelhandel“, „Digitalisierung“, „Städte- und Wohnungsbau“, „Verkehr“, „Natur, Umwelt- und Klima“, „Tourismus, Freizeit und Erholung“, „Bildung, Soziales und Kultur“ Stärken und Schwächen, sowie dazugehörige Ziele und Maßnahmen. Im Nachgang zur Gemeinderatsklausur haben die Gemeinderäte noch eine Priorisierung der Maßnahmen vorgenommen. Hierfür durfte jeder Gemeinderat pro Themenfeld fünf Stimmen verteilen. Die Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt:

## Verkehr / Natur, Umwelt und Klima

Tabelle 8 und 9: Verkehr / Natur, Umwelt und Klima – Stärken und Schwächen, Ziele und Maßnahmvorschläge

Stärken (+)	Schwächen (-)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tolle Tiefgarage</li> <li>- Niedrige Parkgebühren</li> <li>- Neckartal-Radweg</li> <li>- Schiffsanlegestelle</li> <li>- Ausreichend Parkplätze</li> <li>- S-Bahn, B37 -&gt; Gute Anbindung</li> <li>- Busverbindungen in alle Teilorte</li> <li>- Fußgängerzone (teilweise frei für Autos/ teilweise autofrei)</li> <li>- Viele Naherholungsgebiete (Breitenstein, Arboretum etc.)</li> <li>- Neckarsteige (zertif. Wanderweg)</li> <li>- Naturnahes Neckarufer (Rückkehr des Bickers)</li> <li>- Umlaufberge (einzigartig auf der kleinen Fläche)</li> <li>- Schönes Ortsbild aufgrund von Vielfalt verschiedener Baumarten</li> <li>- Private Freiflächen die (noch) landwirtschaftlich betrieben werden</li> <li>- Natur- /Landschaftsschutzgebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehlendes Parksystem</li> <li>- Beschilderung für Wanderwege</li> <li>- Fahrradstellplätze fehlen -&gt; parken kreuz &amp; quer (auf REWE-Seite)</li> <li>- Fußwege (Schulwege) sind extrem schmal</li> <li>- Beschilderung für Fahrradfahrer ist ausbaufähig</li> <li>- Parkanarchie am Abend &amp; Wochenende</li> <li>- Keine innerstädtischen zusammenhängenden Radwege</li> <li>- Keine kostenlosen Parkplätze für Dauerparker</li> <li>- Taktung des ÖPNVs in den Ortsteilen</li> <li>- Verkehrsführung/ Knotenpunkte</li> <li>- Keine einheitlichen Geschwindigkeiten</li> <li>- Fehlende Strecken im ÖPNV</li> <li>- Barrierefreiheit (z.B. Busbahnhof, Fußgängerüberweg)</li> <li>- Busbahnhof mit Verkehrsanbindung</li> <li>- Zu wenig Expresszüge (Züge sind zu voll)</li> <li>- Straßen extrem schmal</li> <li>- Fehlende 2. Neckarquerung</li> <li>- Stadt wenig attraktiv für E-Bikes</li> <li>- Fußgängerzone (teilweise Autos, teilweise autofrei)</li> <li>- Fehlende alternative Mobilitätsangebote</li> <li>- Kein Fahrradverleih</li> </ul>

Nr.	Stärke / Schwäche	Ziel	Maßnahmvorschläge	Prio
1	Busbahnhof	Erneuerung und barrierefreier Ausbau	Komplette Neugestaltung	41
2	Verkehrsführung/ Knotenpunkt	Lenkung des Verkehrs an der Innenstadt vorbei (Autos), -> Radfahrer & Kunden in die Innenstadt	Verkehrskonzeption	
3	Fehlende Radwege	Durchgängiges Radwegenetz und Ausbau Radinfrastruktur	Konzept „Radfahrer haben immer Vorfahrt“	
4	Fehlende Radwege	Durchgängiges Radwegenetz und Ausbau Radinfrastruktur	Ittertalaradweg mit Anbindung Neckartalradweg	
5	Fehlende Radwege	Durchgängiges Radwegenetz und Ausbau Radinfrastruktur	Radwegekonzeption	17

6	Fehlende Radwege	Durchgängiges Radwegenetz und Ausbau Radinfrastruktur	Ausbau von Abstellflächen und Radwegen sowie Ladestationen	
7	Fehlendes Verkehr-Parkleitsystem	Verkehr umlenken, Ziele leichter finden	Aufstellen eines Verkehr-Parkleitsystems/ bessere Beschilderung	
8	Vermarktung der Natur	Natur & Ökologie besser vermarkten	Infoschilder (Bsp. am Biotop, an Wanderwegen, an Bio-Betrieben); Internetauftritt	
9	Wanderwege Umlaufberge nicht barrierefrei	Barrierefrei ausbauen, für alle Personen nutzbar machen	Neu- / Umgestaltung Wanderwege	
7	Kein Platz für alle Mobilitätsformen	Gemeinsame Nutzung der Straße für Fahrradfahrer + Autos	In einigen Bereichen in der Stadt umsetzen („shared spaces“)	
8	Parkgebühren zu gering	Parkdruck aus der Innenstadt nehmen	In der Innenstadt parken -> teuer, je weiter von der Innenstadt entfernt desto günstiger	
9	Unklare Luftqualität	Wissen, wie die Luftqualität in der Stadt ist	Luftwerte messen	
10	Parkanarchie Abends & am Wochenende	Parkdruck in der Innenstadt mindern	Einsetzen des Ordnungsdienstes	13
11	Fußgängerzone in Altstadt	Neues Konzept für Altstadt	Wohnen stärken durch Freigabe der Altstadt für Autos	
12	Taktung des ÖPNVs in den Ortsteilen	Bessere Nahverkehrsanbindung für die Ortsteile	Flexible Ruftaxis auch tagsüber in den Ortsteilen, Bürgermobil (Schönbrunn als Beispiel)	12
13	Fehlende Strecke im regionalen ÖPNV	Verbindungen nach Sinsheim	Busverbindung einrichten	
14	Fehlende Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes	Nachhaltige Stadt werden	Ausbau erneuerbare Energien, Klimaschutzkonzept überarbeiten	13

## Wirtschaft, Einzelhandel / Digitalisierung / Städtebau, Wohnungsbau

Tabelle 10 und 11: Wirtschaft, Einzelhandel / Digitalisierung / Städtebau, Wohnungsbau – Stärken und Schwächen, Ziele und Maßnahmenvorschläge

Stärken (+)	Schwächen (-)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gibt Einzelhandel</li> <li>- attraktive Landschaft drum herum, Lage in der Natur</li> <li>- Bezahlbarer Wohnraum</li> <li>- Günstige Parkmöglichkeiten</li> <li>- Viele Arbeitsplätze</li> <li>- Gute Nahverkehrsanbindung inkl. Busanbindung</li> <li>- Wochenmarkt</li> <li>- Mietspiegel verfügbar</li> <li>- Free WiFi</li> <li>- Lebensmittelmärkte grundsätzlich vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzte Entfaltungsmöglichkeit</li> <li>- Keine attraktive Altstadt (wohnen)</li> <li>- Schlechte Straßenanbindung für Wirtschaft</li> <li>- Leerstände in der Altstadt</li> <li>- Baulicher Zustand in der Altstadt</li> <li>- Keine alternativen Wohnformen (alt &amp; jung)/Generationen Wohnmodelle</li> <li>- Schlechte Breitbandversorgung in manchen Teilorten</li> <li>- Bezahlbarer Wohnraum/ nicht verfügbar</li> <li>- Teilweise mangelnde Präsenz in sozialen Medien</li> <li>- Bahn als Trennungslinie</li> <li>- Lebensmittelmärkte außerhalb</li> <li>- Schlechte Busanbindung in Teilorte</li> <li>- Neckarwimmersbach hat keine Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>- Fehlende Konzeption Neckarlauer</li> <li>- Fehlende Gewerbeflächen in Innenstadt</li> </ul>

Nr.	Stärke / Schwäche	Ziel	Maßnahmenvorschläge	Prio
1	Leerstände Altstadt unattraktive Altstadt bzgl. Wohnen  Baulicher Zustand Altstadt  Bezahlbarer Wohnraum +/-	Vorhandenen Wohnraum aktivieren und neuen Wohnraum schaffen	Förderprogramme für Sanierung z.B. Fassaden  Aber auch vollständige Sanierung  Antrag Sanierungsprogramm	
2	Leerstände Altstadt unattraktive Altstadt bzgl. Wohnen  Baulicher Zustand Altstadt  Bezahlbarer Wohnraum +/-	Vorhandenen Wohnraum aktivieren und neuen Wohnraum schaffen  Konzentration auf Wohnen statt Einzelhandel in der Altstadt	Erweiterung von Ermessensspielräumen (bzgl. Baugenehmigungen etc.)	21

3	Leerstände Altstadt unattraktive Altstadt bzgl. Wohnen  Baulicher Zustand Altstadt  Bezahlbarer Wohn- raum +/-	Mehr Einzelhandel und Laufkundschaft in der Altstadt	Zusammenlegung von mehreren kleinen Ein- heiten ( <i>Nachtrag von Verwaltung</i> )	
4	Abnehmender Ein- zelhandel	Konzentration des Ein- zelhandel in der Bahn- hofstraße	„Frequenzbringer“ in Innenstadt	19
5	Fehlende Gewerbe- flächen in Innenstadt	Neustrukturierung Bahnhofsareal	Altes Postareal akti- vieren / neu organisie- ren als „Frequenzbrin- ger“	28
6	Fehlende Nahver- sorgung in Teilorten	Lebensmittelhandel in Neckarwimmerbach	Gespräche mit Händ- lern suchen	15
7	Bahn / Gleise als Trennungslinie (Bar- riere)	Fußläufige Einkaufs- möglichkeiten in der Innenstadt stärken;	Leerstehende Ge- bäude nutzen	
8	Schlechte Breitband- versorgung in man- chen Teilorten	Bessere bzw. Ausbau Breitbandversorgung	Weitere Zusammenar- beit im Zweckverband	
9	Teilweise Free WiFi	WiFi Flächendeckend	Ausbau WiFi Hotspots	
10	Wochenmarkt	Ausbau Wochenmarkt;	Um Thonoplatz ergän- zen;  Evtl. SolaWi anfragen;  Marktzeiten nachmit- tags;	
11	Mangelnde Platzge- staltung	Verkehrsfreier neuer Markt (ganzjährig)	Neuer Markt und Sy- nagogenplatz neu ge- stalten	
12	Mangelnde Platzge- staltung	Aufenthaltsqualität stei- gern;	Neukonzeption Neckarlauer	24

## Tourismus, Freizeit und Erholung / Bildung, Soziales und Kultur

Tabelle 12 und 13: Tourismus, Freizeit und Erholung / Bildung, Soziales und Kultur – Stärken und Schwächen, Ziele und Maßnahmenvorschläge

Stärken (+)	Schwächen (-)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaft + Lage</li> <li>- Erholung</li> <li>- Bahnanbindung/ ÖPNV</li> <li>- Bäder/ Sportanlage</li> <li>- Campingplatz</li> <li>- Historische Altstadt</li> <li>- Einkaufsalternativen</li> <li>- Neckarsteig/ Wandernetz</li> <li>- Neckartalweg</li> <li>- Alle Schularten vorhanden</li> <li>- Stadthalle</li> <li>- Umfassendes Kulturangebot</li> <li>- Bücherei</li> <li>- Kinderbetreuung</li> <li>- Vereinslandschaft</li> <li>- Seniorenstadt</li> <li>- Soziale Dienste</li> <li>- Sicherheit/ Polizei</li> <li>- VHS-Musikschule</li> <li>- Jugendzeltplatz</li> <li>- Vernetzung im öffentlichen Leben</li> <li>- Ohrsberg</li> <li>- Angebot Gesundheit</li> <li>- Krankenhaus</li> <li>- Gutes Parkplatzangebot</li> <li>- Hilfsorganisationen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hotels</li> <li>- Jugendhotels</li> <li>- Hochwertige Gastronomie</li> <li>- Neckar wenig genutzt</li> <li>- Gastro am Neckar</li> <li>- Fehlender Fahrradhandel Stadtgebiet</li> <li>- Fehlende Beleuchtung Stadtansicht</li> <li>- Sauberkeit allgemein</li> <li>- Bahnhof Sauberkeit</li> <li>- Leerstand Innenstadt/ Altstadt</li> <li>- Sanierungsfälle Altstadt</li> <li>- Zu wenig Tagespflegeplätze</li> <li>- Neckarsteig fehlt</li> <li>- Abends Schließzeiten Restaurants</li> <li>- Keine echte Fußgängerzone</li> <li>- Ausbaufähige Außendarstellung</li> <li>- Internetauftritt Stadt</li> <li>- Fehlendes Amtsblatt</li> <li>- Verkehrssystem</li> <li>- MTB-Netz</li> <li>- Wohnmobil-Stellplätze</li> <li>- Zu wenig für Jugend</li> <li>- Campingfässer auf Campingplatz</li> <li>- Kurtaxe</li> <li>- übergreifende touristische Kurzzeitangebote → „Schwarzwaldcard“</li> </ul>

Nr.	Stärke / Schwäche	Ziel	Maßnahmenvorschläge	Prio
1	Hotel Jugendhotel Gastronomie	Mehr Übernachtungsmöglichkeiten	Anreize bieten und Investorensuche	19
2	Neckarnutzung	In Tourismus einbinden	Konzept –Sportgeräte/ Möbelierung/ Trimm-Dich-Pfad, Calisthenics , Tretboot	31
3	Gastronomie Neckar	Gastronomisches Angebot am Neckar ausbauen	Foodtrucks / Eventfläche	17
4	Fahrradhandel	Schaffung einer Möglichkeit, um Fahrräder auszuleihen	Angebot mit Verleih	

5	Beleuchtung Stadtansicht	Stadtsilhouette inszenieren	In Arbeit	
6	Sauberkeit allg.	Saubere Stadt	Modernisierung Reinigungsbetrieb/ Maschinen	
7	Leerstand	Umnutzung Übernachtungsmöglichkeiten	Sanierungskonzept	
9	Tagespflegeplätze	Schaffung weiterer Tagespflegeplätze	Räume schaffen/ bauen	15
10	Neckarsteg fehlt	Anbindung für Fahrradfahrer in die Innenstadt stärken Fahrräder in der Stadt	Bau eines Neckarstegs	
11	Außendarstellung	Außendarstellung der Stadt verbessern	Amtsblatt, Social-Media-Stelle	
12	Internetauftritt	Ansprechendes Design	Überarbeitung des Internetauftrittes	13
13	Amtsblatt	Ungefiltert, eigenes Medium	Stellen besetzen, Ortsteile einbinden	
14	Verkehrsleitsystem	Gezielte Steuerung	Ausreichende, große, gut lesbare Beschilderung	
15	Mountainbike-Netz	Geänderte Führung	Konzept	
16	Jugendangebot	Verbesserung des Angebots für Jugendliche	Skateranlage/ Dirtpark	
17	Campingfässer	Erweiterung des Übernachtungsangebotes	Vorschlag an Betreiber	
18	Touristisches Angebote	Touristisches Angebot ausweiten	Odenwaldcard/ Gastroblook	

### 3.2 Online Befragung

Ein wichtiger Aspekt bei der Erstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes stellt die frühzeitige und aktive Beteiligung der Bürger dar. Um die Bürgerinnen und Bürger aktiv am Planungsprozess teilhaben zu lassen, wurde vom 01.06.2020 bis zum 19.07.2020 eine Onlinebefragung durchgeführt, in welcher diese ihre Ideen, Anregungen und Wünsche für den Stadtentwicklungsprozess der Stadt Eberbach mitteilen konnten. Die Umfrage ist in die Themenfelder Mobilität und Verkehr, Natur, Umwelt und Klima, Wirtschaft und Einzelhandel, Städte- und Wohnungsbau / Wohnen, Digitalisierung, Tourismus, Freizeit und Erholung sowie Soziales und Kultur untergliedert. Interessierte Bürger, die über keine Möglichkeit der Onlineteilnahme verfügen, wurde der Fragebogen auf Wunsch postalisch zur Verfügung gestellt.

An der Befragung haben insgesamt 1.065 Personen teilgenommen. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass zwar die Mehrheit, aber nicht alle Personen sämtliche der gestellten Fragen beantwortet haben, wodurch die folgenden Antwortsummen variieren können. Für eine höhere Aussagekraft beziehen sich die Prozentanteile in den Kapiteln auf die Zahl der jeweils Antwortenden, nicht auf die gesamten 1.065 Teilnehmer.

### 3.2.1 Allgemeine Ergebnisse

#### Alter

Die Mehrheit der Befragten ist zwischen 31 und 60 Jahre alt. Die zweitgrößte Gruppe bilden die über 60-Jährigen, gefolgt von den 19- bis 30-Jährigen. Nur ca. 3% der Teilnehmer sind 18 Jahre und jünger.

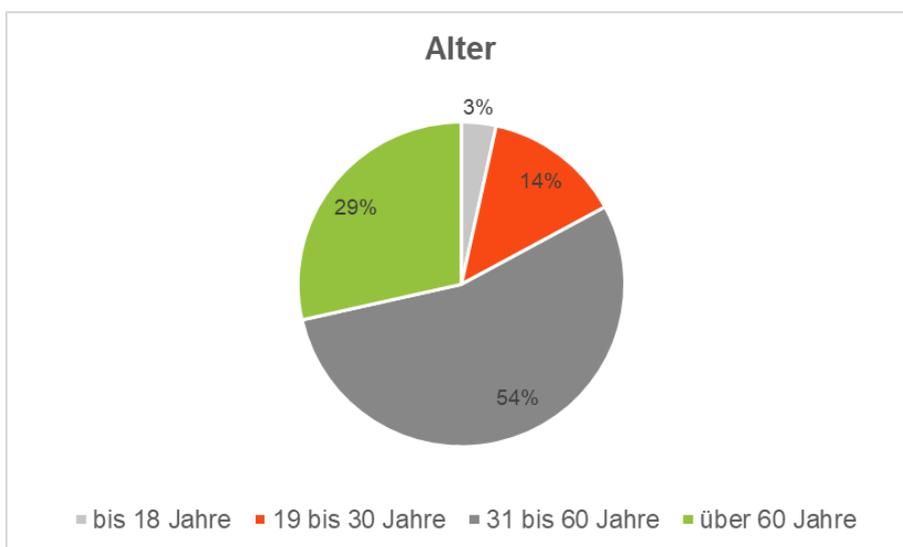


Abbildung 42: Alter  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

#### Geschlecht

Der Anteil der männlichen Teilnehmer ist mit 52 % leicht höher als der Anteil der weiblichen Teilnehmer mit 47 %. Das übrige Prozent ordnete sich als divers ein.

#### Wohnort

Der überwiegende Teil der Befragten stammt aus der Kernstadt, gefolgt von Neckarwimmersbach. Die kleineren Stadtteile sind entsprechend ihrer Größe weniger stark vertreten. Es haben Bürger aus allen Stadtteilen an der Umfrage teilgenommen.

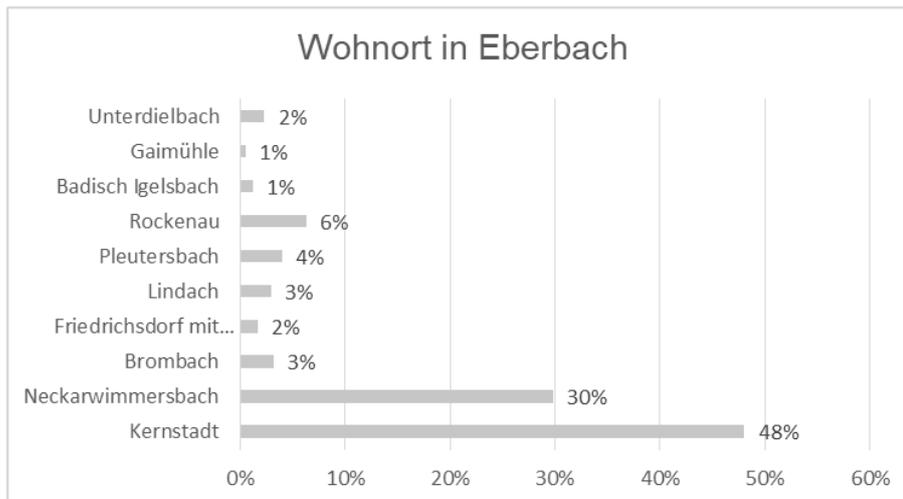


Abbildung 43: Wohnort in Eberbach

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

#### Wohndauer am aktuellen Wohnort

Der Großteil (79 %) der Befragten wohnt seit über 10 Jahren an ihrem derzeitigen Wohnort. 12 % leben dort zumindest seit 4 Jahren, 7 % seit 1 – 3 Jahren und nur 2 % wohnen seit weniger als einem Jahr an ihrem derzeitigen Wohnort.

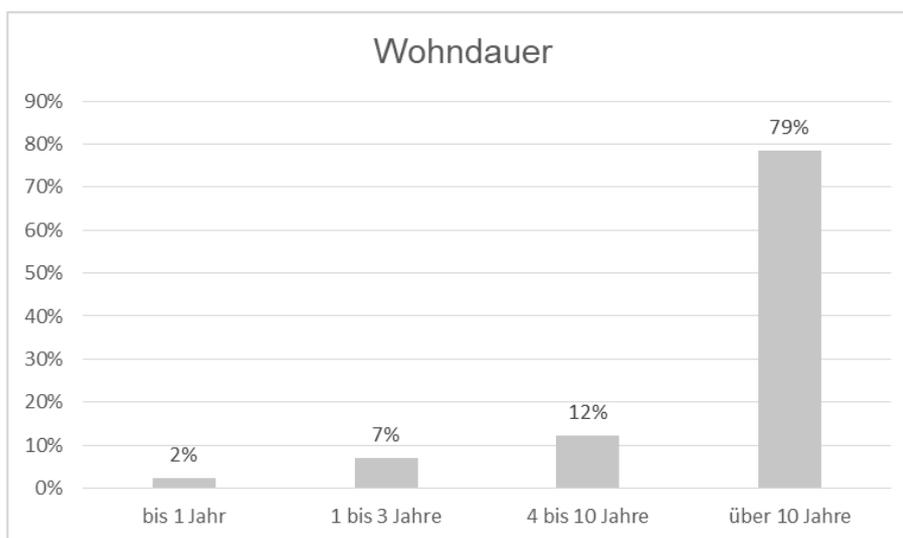


Abbildung 44: Wohndauer

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

#### Umzugsabsichten und Gründe

Der Großteil der Befragten hat keine Absichten aus Eberbach wegzuziehen. Nur 6 % der Befragten haben Umzugsabsichten. Als Gründe werden hier mit jeweils 35 % der Nennungen die Gründe genannt, dass sie wegziehen möchten, da ihnen das Wohnumfeld nicht mehr gefällt oder aus beruflichen Gründen. 28 % geben an, dass private Gründe der Grund für einen Umzug wären. 2 % überlegen umzuziehen, da ihre Wohnung nicht ihren Ansprüchen entspricht.

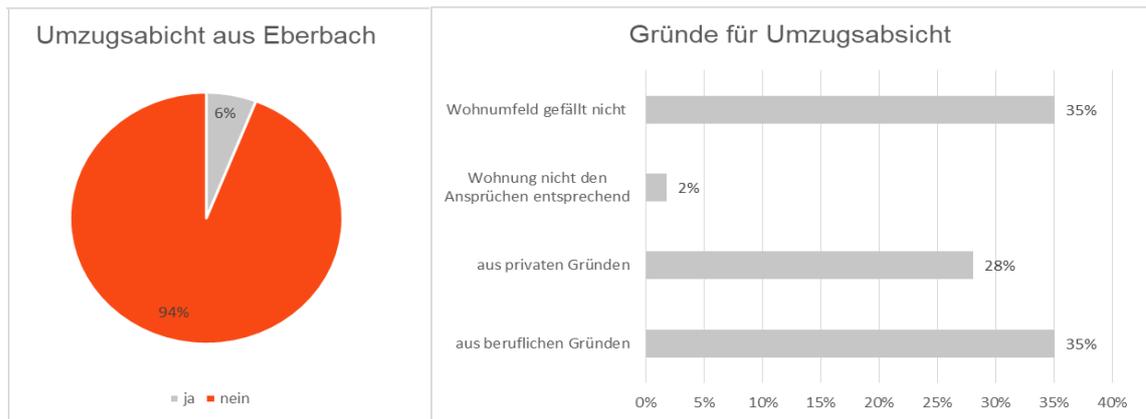


Abbildung 45: Umzugsabsichten und Gründe  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### Arbeitsort

Zudem wurde im allgemeinen Teil die Frage nach dem Arbeitsort gestellt. Hier gab die Mehrheit (55 %) an, dass sie außerhalb von Eberbach arbeiten. 39 % nannten die Kernstadt als ihren Arbeitsort. Unterdiebach, Lindach, Friedrichsdorf und Brombach wurden von keinem der Befragten als Arbeitsort angegeben.

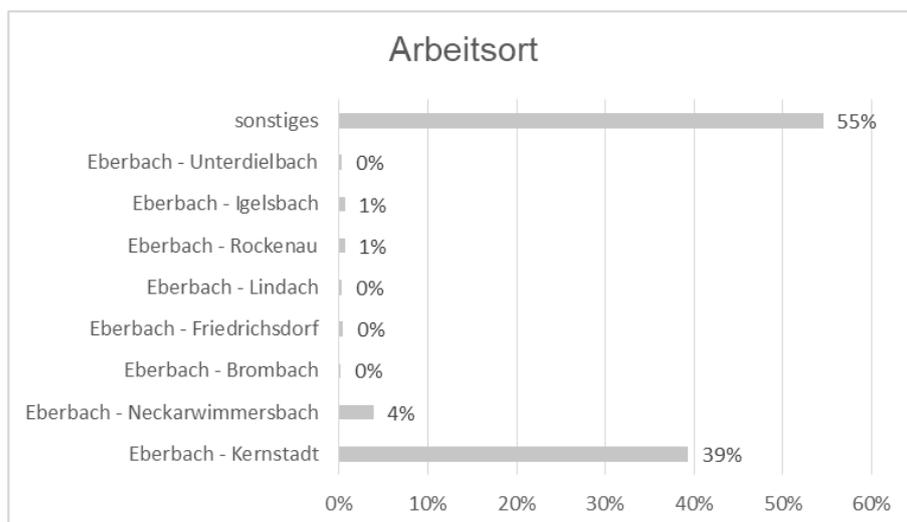


Abbildung 46: Arbeitsort  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### 3.2.2 Stärken und Schwächen

#### Warum leben Sie gerne in Eberbach?

Aus den vielfältigen individuellen Antworten der Bürgerinnen und Bürger tritt erkennbar hervor, dass die Befragten besonders die naturnahe Lage der Stadt Eberbach mit den damit verbundenen Freizeitmöglichkeiten schätzen. Auch die Größe der Stadt, welche eine Vielzahl der Befragten als angenehm und überschaubar bezeichnen, wird als Vorteil bezeichnet.





### 3.2.3 Mobilität und Verkehr

#### Auf welche Weise kommen Sie derzeit in die Innenstadt?

Der Großteil der Befragten gibt an, dass sie mit dem Auto (39 %) oder zu Fuß (33 %) in die Stadt kommen. 19 % nutzen derzeit das Fahrrad um in die Stadt zu gelangen. Ein kleiner Teil kommt mit dem ÖPNV (8 %) oder auf eine sonstige Art und Weise (2 %) in die Innenstadt.

#### Gibt es Varianten wie Sie lieber in die Innenstadt kommen würden, wenn ja, welche?

#### Was hält Sie von einem Umstieg ab?

Für den Großteil (76 %) der Befragten gibt es keine bevorzugten Alternativen um in die Innenstadt zu gelangen. Von den übrigen 24 % der Befragten würde ungefähr die Hälfte (48 %) gerne auf den ÖPNV umsteigen. Knapp ein Drittel, derjenigen die gerne auf eine andere Art und Weise in die Innenstadt kommen würden, würden gerne das Fahrrad benutzen (34 %). 9 % würden gerne zu Fuß in die Innenstadt gehen, jeweils 4 % würden das Auto oder sonstige Verkehrsmittel nutzen.

Als Grund, der aus Sicht der Befragten gegen einen Umstieg spricht, wurde von 45 % derjenigen, die gerne auf eine andere Art und Weise in die Innenstadt kommen würden, angegeben, dass die Taktung des ÖPNV unzureichend sei. Weitere 8 % gaben an, dass sich in ihrer Nähe keine ÖPNV-Haltestelle befindet. 32 % dieser Gruppe verwiesen auf die schlecht ausgebauten Radwege. 8 % gaben an, dass es zu wenige Parkplätze in der Innenstadt gebe. 7 % gaben an, dass sie die große Distanz zur Innenstadt von einem Wechsel des Verkehrsmittels abhalte. Soweit zusätzlich Angaben gemacht wurden, wurde u.a. genannt, dass der Weg mit Bus und Bahn nur umständlich absolviert werden könne. Auch seien die Preise im ÖPNV zu hoch. Besonders an den Wochenenden und abends gäbe es schlechte Verbindungen. Weiter wurde genannt, dass es keine Fußwege gäbe und dass die Straßen für Radfahrer eine Gefahr darstellen würden.



Abbildungen 49: Varianten und Gründe gegen den Umstieg / Weg in die Innenstadt  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

#### Auf welche Weise kommen Sie zur Arbeit?

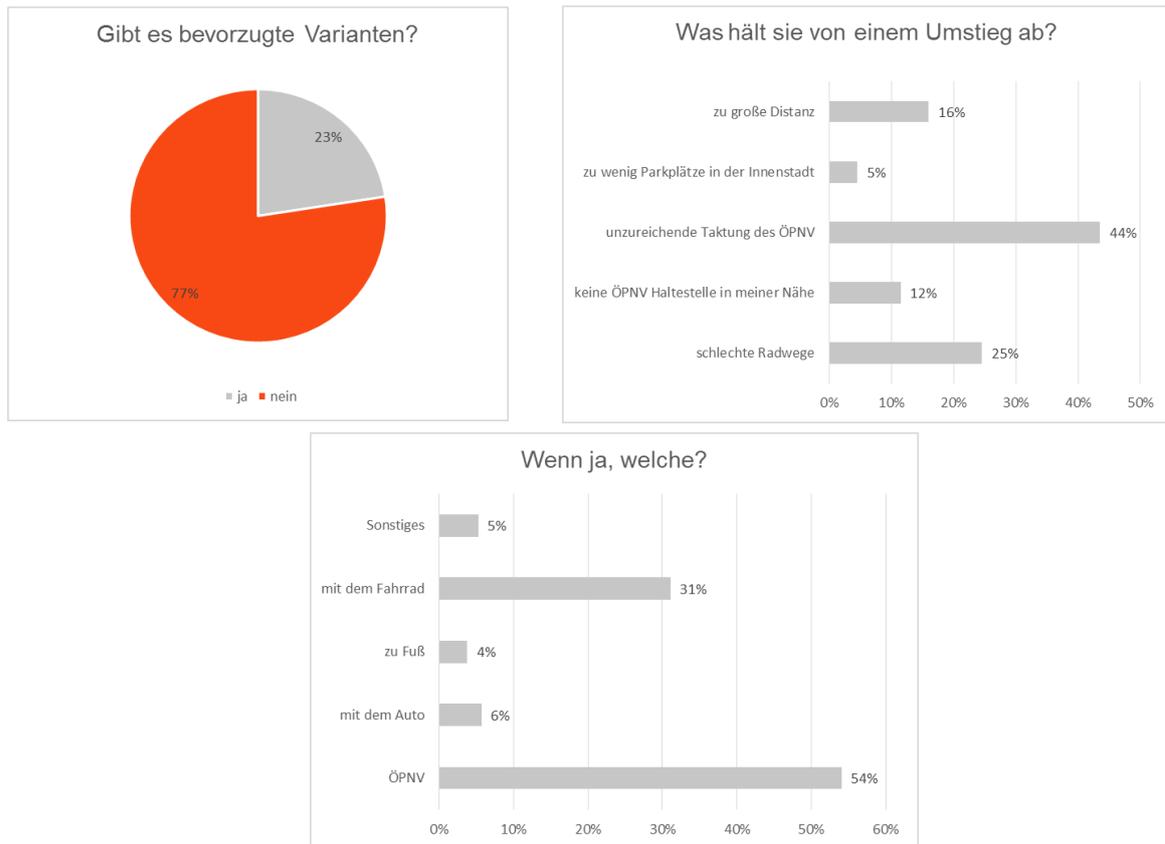
Der Großteil der Befragten gibt an, dass sie derzeit mit dem Auto (48 %) zur Arbeit gelangen. 17 % gelangen mit dem ÖPNV, 15 % zu Fuß und 12 % mit dem Fahrrad zur Arbeit. 9 % nutzen sonstige Verkehrsmittel um zur Arbeit zu gelangen.

#### Gibt es Varianten wie Sie lieber zur Arbeit kommen würden, wenn ja, welche?

##### Was hält Sie von einem Umstieg ab?

Für den Großteil (77 %) der Befragten gibt es keine bevorzugten Alternativen um zur Arbeit zu gelangen. Von den übrigen 23 % der Befragten würden etwas mehr als die Hälfte (54 %) auf den ÖPNV umsteigen. Knapp ein Drittel (31 %) würden gerne auf das Fahrrad wechseln. 6 % würden gerne mit dem Auto zur Arbeit fahren, 4 % zu Fuß und 5 % auf sonstige Art und Weise zur Arbeit gelangen.

Aus Sicht der Befragten spricht auch bei diesem Punkt die unzureichende Taktung des ÖPNV (44 %) sowie die fehlende Haltestelle in der Nähe (12 %) gegen einen Umstieg. Aber auch die schlechten Radwege (25 %), die große Distanz (16 %) und die fehlenden Parkplätze (5 %) halten die Befragten von einem Umstieg ab. Soweit hier zusätzlich Angaben gemacht wurden, wurden u.a. genannt, dass der Weg mit dem ÖPNV aufgrund des schlechten Anschlusses des öffentlichen Verkehrsnetzes sowie der schlechten Abstimmung zwischen Bus und Bahn umständlich zu absolvieren sei. Weiter wurde genannt, dass der ÖPNV zu teuer sei und die Bequemlichkeit und Flexibilität verloren gehen würde.



Abbildungen 50: Varianten und Gründe gegen den Umstieg / Arbeitsweg  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

Wie beurteilen Sie die derzeitige Situation der Radwege?

Vom Großteil der Befragten wird die Situation der Radwege als ausbaufähig eingestuft. 28 % der Befragten finden die Radwegesituation schlecht. 11 % finden die Situation der Radwege gut und nur 1 % sehr gut.

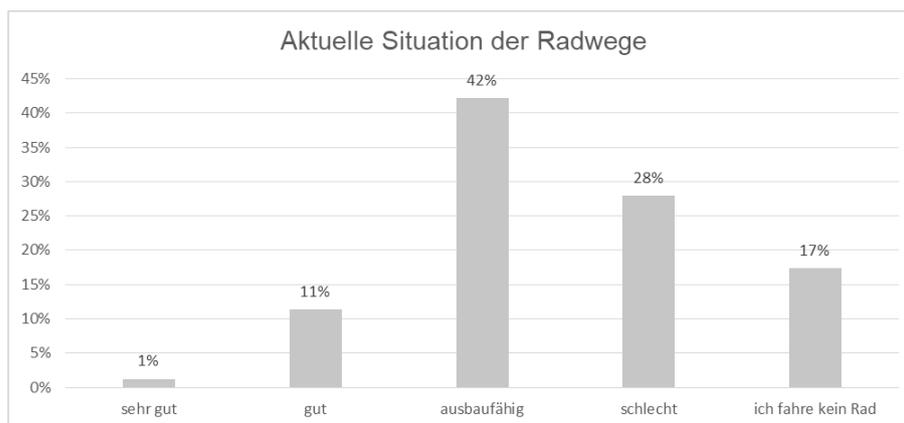


Abbildung 51: Aktuelle Situation der Radwege  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### Was stört Sie an der derzeitigen Verkehrssituation in der Innenstadt für PKWs?

Von den zur Auswahl stehenden sieben Antwortmöglichkeiten konnte der Wunsch nach einer autofreien Innenstadt am meisten Stimmen (337 Antworten) auf sich vereinen. Nahezu gleich viele Befragte (336) zeigten sich mit der derzeitige Verkehrssituation in der Innenstadt zufrieden. Als weitere Störfaktoren wurden in abnehmender Reihenfolge das zu geringe Parkplatzangebot (269), die Höhe der Parkgebühren (155) sowie die Verkehrsbelastung (131) genannt. 84 Befragte bezeichneten des Weiteren die fehlenden Parkplätze in fußläufiger Distanz als störend.

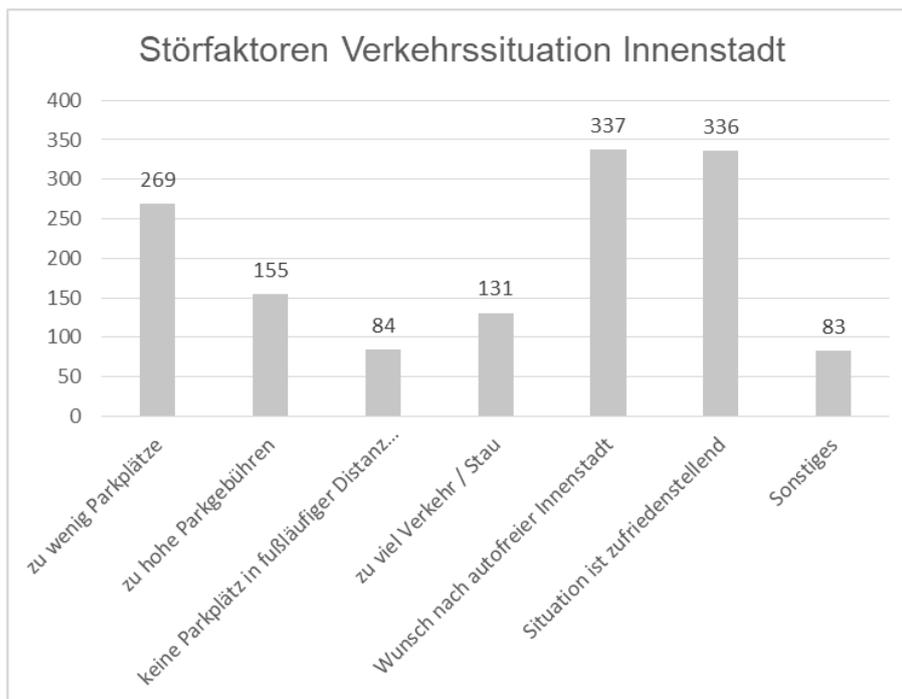


Abbildung 52: Störfaktoren Verkehrssituation Innenstadt  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### Welche alternativen Verkehrsmittel sollten Ihrer Meinung nach ausgebaut bzw. vermehrt eingesetzt werden?

326 der befragten Bürger gaben an, dass in Eberbach keine zusätzlichen Angebote alternativer Verkehrsmittel erforderlich seien. Für ein Angebot von Ruftaxis stimmten 256 Teilnehmer. 185 bzw. 184 der Befragten zeigten Interesse an einem Ausbau der Einführung von Car- und Bike-Sharing Angebote. Auch das Bürgermobil erhielt 166 Stimmen. 124 Befragte stimmten für Mitfahrbänke.

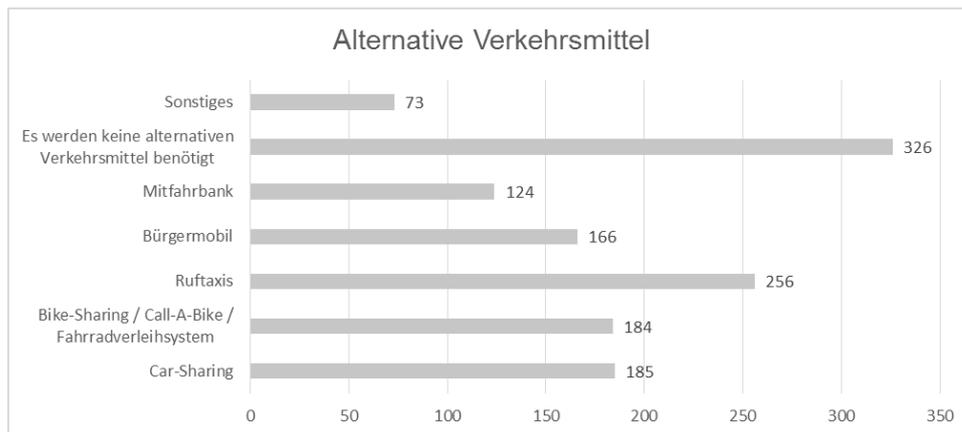


Abbildung 53: Alternative Verkehrsmittel  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### 3.2.4 Natur, Umwelt und Klima

#### Wie beurteilen Sie die Ihnen bekannten Maßnahmen der Stadt Eberbach zum Klima- und Umweltschutz/ zur nachhaltigen Entwicklung?

Zu den Bemühungen der Stadt Eberbach im Bereich des Klima- und Umweltschutzes bzw. der nachhaltigen Entwicklung gaben 40 % der Befragten an, dass sie die städtischen Maßnahmen als mäßig einschätzen würden und die Stadt hier mehr unternehmen könne. 30 % gaben sogar an, keine Maßnahmen der Stadt in diesem Bereich zu kennen. 21 % der Befragten war der Meinung, dass die Stadt Eberbach im Bereich des Klima- und Umweltschutzes bzw. der nachhaltigen Entwicklung zu wenig unternehme. Nur 8 % der Befragten sind der Meinung, dass die Stadt mit gutem Beispiel in diesem Bereich vorangehe.

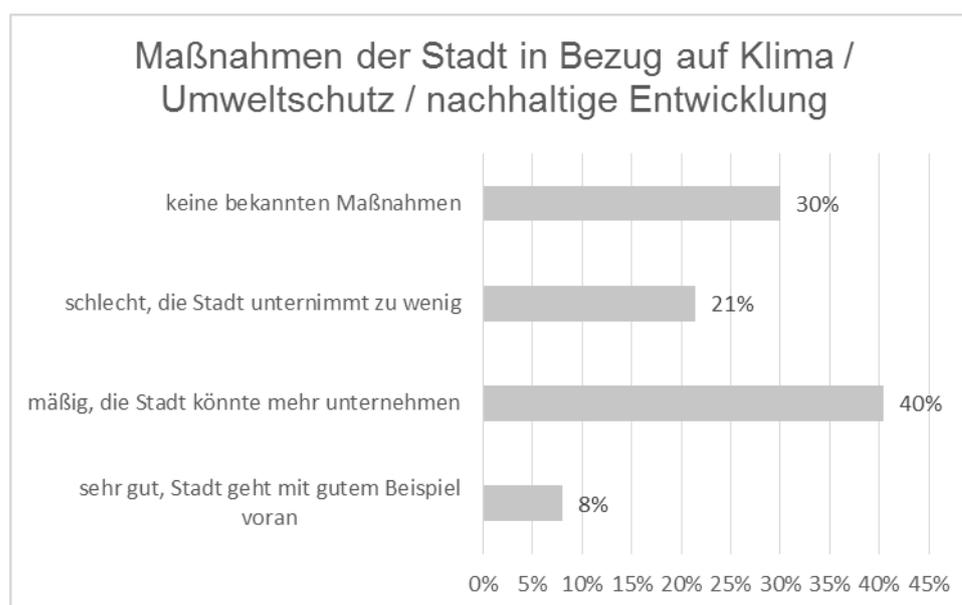


Abbildung 54: Maßnahmen der Stadt in Bezug auf Klima / Umweltschutz / nachhaltige Entwicklung  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

Würden Sie, wenn die Möglichkeit bestehen würde, ihr Haus an ein Nahwärme-  
netz/Fernwärmenetz anschließen?

Von den Teilnehmern der Befragungen gaben 30 % kein Wohneigentum zu besitzen. 43 % der übrigen Teilnehmer bejahten die Frage, 27 % würden ihr Haus nicht an ein Nah- oder Fernwärmenetz anschließen lassen.

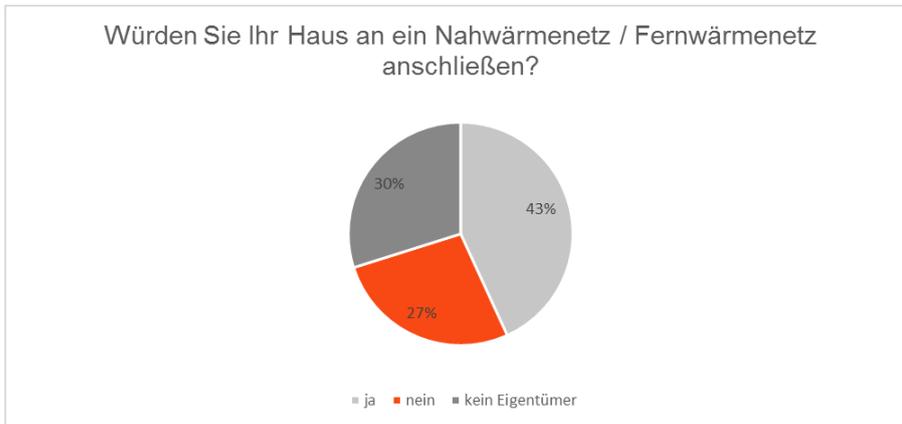


Abbildung 55: Würden Sie Ihr Haus an ein Nahwärmenetz / Fernwärmenetz anschließen?

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

Welche Unterstützungsmöglichkeiten wünschen sie sich von der Stadt Eberbach bei der energetischen Modernisierung Ihres Hauses?

Für eine energetische Modernisierung ihres Hauses würden sich 495 Befragte Fördermittel wünschen. 338 Befragte würden eine Energieberatung in Anspruch nehmen. 230 Befragte wünschen sich Informationsveranstaltungen zu diesem Thema, während 76 Befragte sonstige Unterstützungen bevorzugen würden.

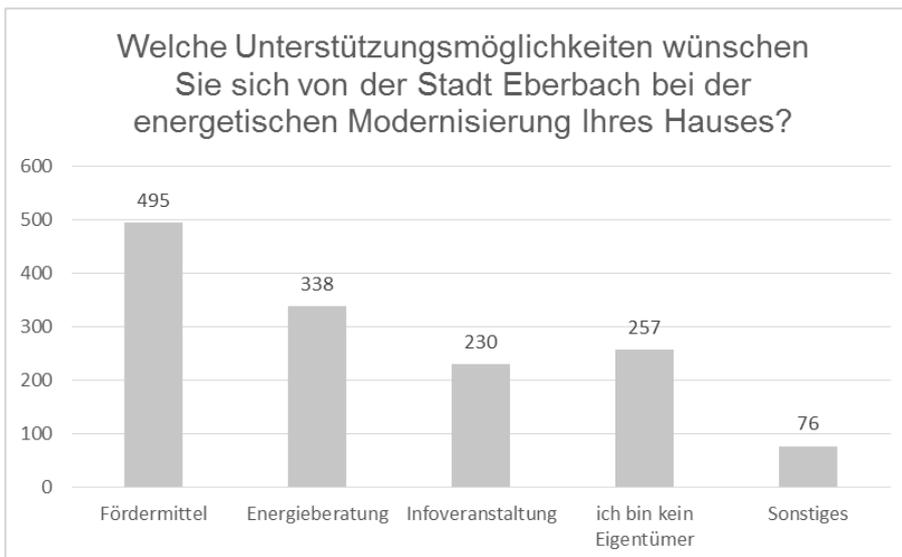


Abbildung 56: Unterstützungsmöglichkeiten energetische Sanierung

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### 3.2.5 Wirtschaft und Einzelhandel

#### Wie zufrieden sind Sie mit dem Einkaufsangebot in der Innenstadt?

Bei der Frage zum Einkaufsangebot in der Eberbacher Innenstadt zeigt sich ein ausgeglichenes Bild. 44 % der Befragten sind mit dem Angebot zufrieden; 5 % sogar sehr zufrieden. 37 % der Befragten sind dahingegen eher unzufrieden, wobei weitere 14 % mit dem Angebot unzufrieden sind.

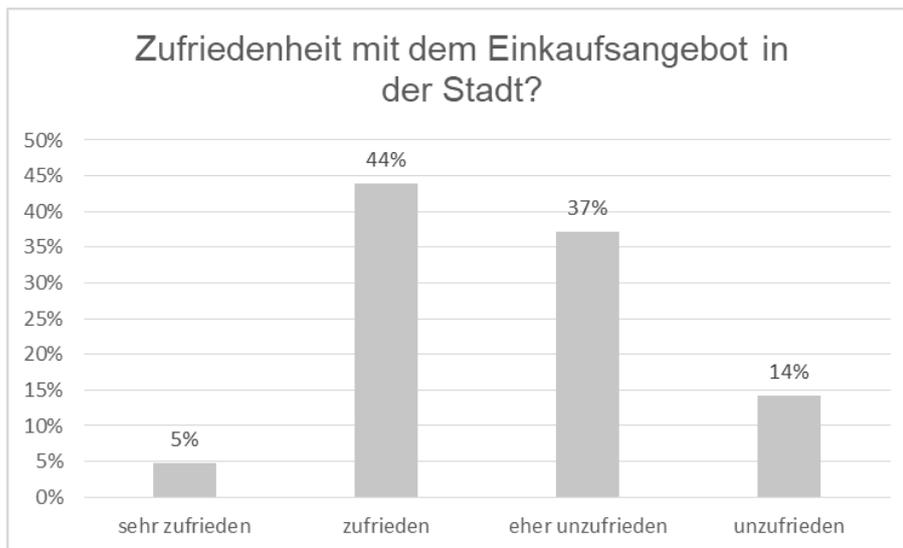


Abbildung 57: Zufriedenheit mit dem Einkaufsangebot in der Stadt?  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

#### Welches Sortiment fehlt?

Für einen Großteil der Befragten fehlt es dem Einzelhandelssortiment an Auswahlmöglichkeiten und konkurrierenden Händlern, was aus Sicht der Befragten auch zu höheren Preisen als in anderen Städten führt. Konkret vermisst werden von den Umfrageteilnehmern insbesondere Angebote aus dem Bereich der (Unterhaltungs-)Elektronik, ein Lebensmittelgeschäft in der Innenstadt sowie Bekleidungsfachgeschäfte, gerade auch mit Angeboten für junge Menschen und Kinder.

#### Wie zufrieden sind Sie mit der Nahversorgung in Ihrem Ortsteil?

Mit der Nahversorgung in den jeweiligen Stadtteilen zeigt sich die Mehrheit der Befragten zufrieden, wobei 46 % an gaben zufrieden und 12 % sehr zufrieden zu sein. Ein Viertel der Befragten ist hingegen mit dem Nahversorgungsangebot in ihrem Stadtteil eher unzufrieden und 18 % gaben an unzufrieden zu sein.

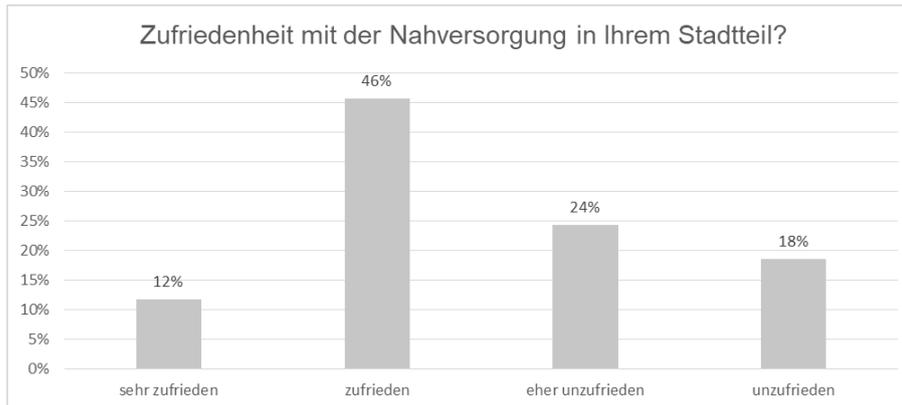


Abbildung 58: Zufriedenheit mit der Nahversorgung in Ihrem Stadtteil?  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

Betrachtet man die vorstehenden Ergebnisse unter Berücksichtigung des Wohnorts der Befragten, so ergibt sich ein ausdifferenziertes Bild. Hervorzuheben ist insbesondere, dass sich von den Umfrageteilnehmern, die in der Kernstadt leben, überproportional viele mit der Nahversorgung zufrieden (63 %) bzw. sehr zufrieden (21 %) zeigen und dass dort nur 13 % eher unzufrieden und 2,3 % unzufrieden sind. Nimmt man hingegen mit Neckarwimmersbach, den zweitgrößten Stadtteil in den Blick, zeigt sich der Großteil der dort wohnenden Befragten eher unzufrieden (39 %) und sogar unzufrieden (30 %). 28% sind hingegen zufrieden und nur 3 % sind sehr zufrieden.

Wo tätigen Sie derzeit Ihren Wocheneinkauf?

Von den Befragten gab mit insgesamt Dreiviertel der Teilnehmer an, ihren Wocheneinkauf in der Kernstadt zu tätigen. Jeweils 11 % der Befragten gaben an, in demjenigen Teilort einzukaufen, in welchem sie wohnen bzw. anderswo, z. B. auf dem Heimweg von der Arbeit einzukaufen. 3 % weichen auf die unmittelbaren Nachbargemeinden aus.

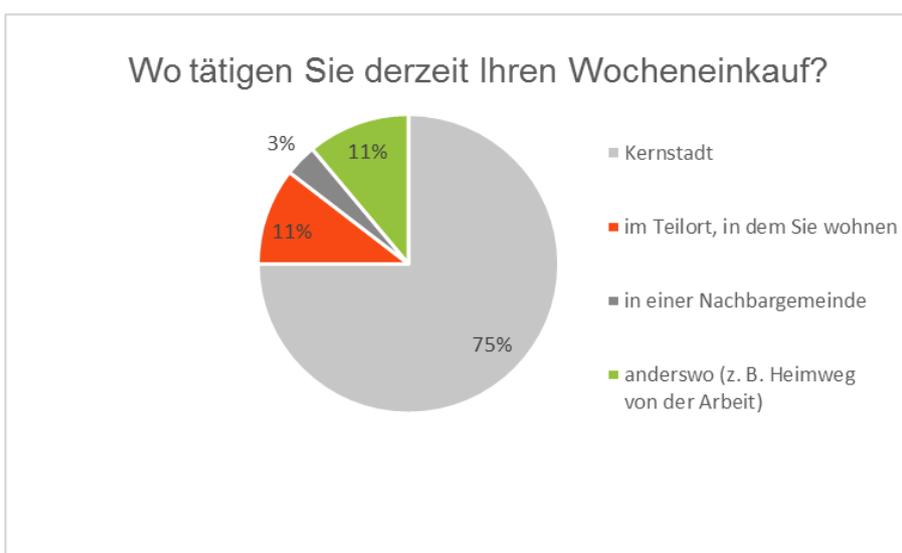


Abbildung 59: Wo tätigen Sie Ihren Wocheneinkauf?  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### Wo kaufen Sie Artikel des nicht täglichen Bedarfs?

Artikel des nicht täglichen Bedarfs werden von den Befragten nur zu knapp einem Viertel in Eberbach eingekauft. Etwas mehr als ein Drittel der Befragten kauft diese Dinge online (36 %) bzw. anderswo (37 %).



Abbildung 60: Wo kaufen Sie den Großteil der Artikel des nicht täglichen Bedarfs?  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### 3.2.6 Städte- und Wohnungsbau / Wohnen

#### Wie zufrieden sind Sie mit der Wohnsituation in Eberbach?

Mit der Wohnsituation in Eberbach zeigt sich mit insgesamt 57% der Befragten die überwiegende Mehrheit zufrieden. 23 % der Befragten gaben sogar an sehr zufrieden zu sein. 14 % sind hingegen eher unzufrieden, 6 % bezeichnen sich als mit der Wohnsituation unzufrieden.

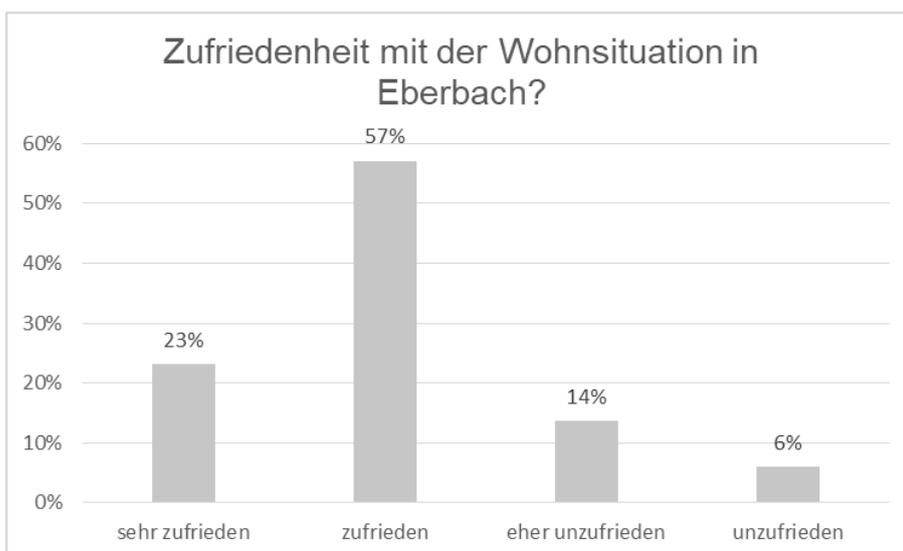


Abbildung 61: Wie zufrieden sind Sie mit der Wohnsituation in Eberbach?  
(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### Was schränkt Ihre Wohnqualität ein?

Während 282 der Befragten ihre Wohnqualität in Eberbach nicht als beeinträchtigt ansehen, gaben nahezu gleich viele Teilnehmer (279) an, dass die schlechte digitale Infrastruktur ihre Wohnqualität einschränke. Weitere wesentliche Aspekte, die in dieser Hinsicht genannt wurden, waren aus Sicht von 215 Befragten die unattraktive Straßen- und Freiflächengestaltung, ein fehlendes adäquates Wohnangebot bzgl. der Größe der Wohnungen (152 Befragte), fehlender bezahlbarer Wohnraum (139 Befragte) sowie fehlende öffentliche Stellplätze (130 Befragte).

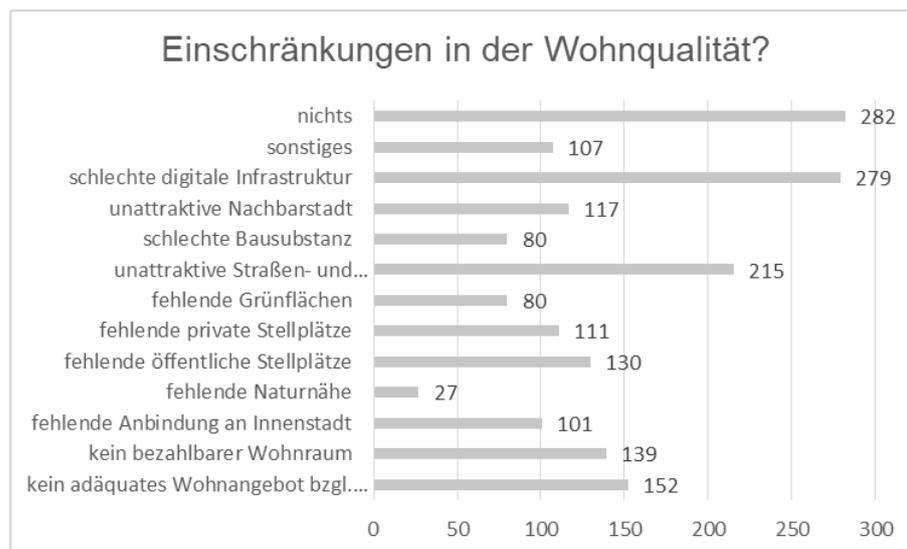


Abbildung 62: Einschränkungen in der Wohnqualität?

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### Wo sehen Sie weiteren Handlungsbedarf um die Wohnsituation zu verbessern?

Unter der Vielzahl der individuellen Antworten sticht insbesondere hervor, dass die Befragten die Nachfrage nach bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum, insbesondere für Familien und Senioren, nicht gedeckt sehen. Die Vorschläge für eine Verbesserung des Wohnraumangebots sind dabei vielfältig. Vermehrt genannt wurde jedoch die Schaffung neuer Bauplätze bzw. die Aktivierung vorhandener Baulücken sowie die Sanierung und Umnutzung leerstehender Gebäude in der Innenstadt zu bedarfsgerechtem Wohnraum.

Ein weiterer wiederholt genannter Aspekt ist der Ausbaustand des Breitband- und Glasfasernetzes, welcher viele Umfrageteilnehmer über eine langsame oder als unzureichend empfundene Internetanbindung klagen lässt. Ebenso wird von vielen Bürgerinnen und Bürgern ein Bedarf zur Reduzierung der Verkehrsbelastung an vielbefahrenen (Wohn-)Straßen (hervorgehoben wurde insbesondere die Schwanheimer Straße) gesehen, wobei insbesondere auch einheitliche Geschwindigkeitsbeschränkungen zur Lärmreduzierung vorgeschlagen werden. Letztlich wurde unter vielen weiteren Aspekten der Wunsch nach einem Ausbau der ÖPNV Anbindung und einer Sanierung der Straßen genannt.

Wie schätzen Sie die aktuelle Situation des Busbahnhofes ein? Gibt es Mängel, die dringend behoben werden sollten und wenn ja welche?

Mit Blick auf den Busbahnhof nannten die Befragten eine Vielzahl an funktionalen und ästhetischen Mängeln. Hierbei stand neben modernen Anzeigetafeln und überdachten Warteplätzen insbesondere auch die fehlende Barrierefreiheit im Vordergrund. Weiter kritisiert wurden der allgemein für in die Jahre gekommene erachtete äußerliche Zustand und die Sauberkeit des Geländes.

Hervorgehoben wurde insoweit auch, dass der Ort als Ankunftsort und „Visitenkarte“ der Stadt gilt, dieser Funktion aber nicht gerecht wird. Viele Umfrageteilnehmer bezeichneten den Bahnhofsvorplatz nicht zuletzt wegen der sich dort aufhaltenden Personengruppen als Angstraum. Letztlich wurde im Zusammenhang mit dem Bahnhofsvorplatz vielfach auch auf den Zustand des Bahnhofsgebäudes bzw. der Liftanlage hingewiesen, welche gleichsam als sanierungs- / instandhaltungsbedürftig angesehen werden.

Sollte ihrer Meinung nach der Neckarlauer neu gestaltet werden und der Neckar allgemein zugänglicher gemacht werden?

Knapp Dreiviertel (76 %) der Befragten setzten sich für eine Umgestaltung des Neckarlauers bzw. einer allgemeinen Verbesserung der Zugänglichkeit des Neckars ein. 24 % sehen hierin keine Notwendigkeit.

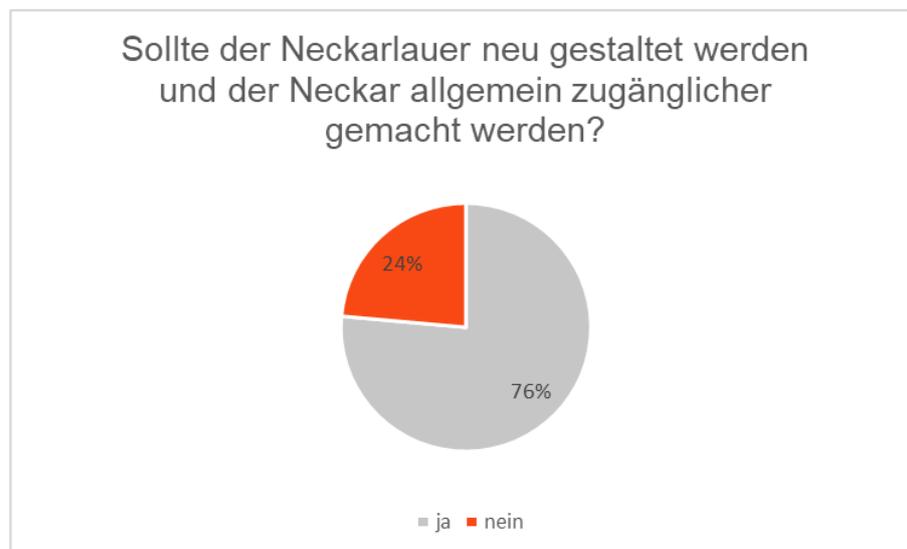


Abbildung 63: Sollte der Neckarlauer neu gestaltet werden und der Neckar allgemein zugänglicher gemacht werden?

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### Wenn ja, welche Angebote wünschen Sie sich am Neckarufer?

Für eine mögliche Umgestaltung des Neckarufers äußert ein Großteil der Befragten den Wunsch nach der Entwicklung der Flächen von unbelebten Stellplätzen bis hin zu einer belebten Uferpromenade. Hierbei steht der Fokus eindeutig auf der Schaffung eines Aufenthalts- und Verweilortes sowie der Erweiterung des Freizeitangebots. Die Gestaltungsvorschläge reichen insoweit von einer Liegewiese über unterschiedlichste Formen von Sitzgelegenheiten bis hin zur (saisonalen) Einrichtung eines Neckarstrandes (Stichwort: „Eberbeach“). In Bezug auf das Freizeitangebot wurde vermehrt auf die Einbeziehung des Neckars durch Wassersportangebote bzw. einem Bootsverleih verwiesen. Auch die Schaffung eines Raums für kulturelle Veranstaltungen wurde insoweit genannt. Von großem Interesse für die befragten Bürgerinnen und Bürger ist zudem auch die Einrichtung eines gastronomischen Angebots am Neckar, wobei unter anderem ein Biergarten, Foodtrucks, Imbissbuden genannt wurden.

### Wie beurteilen Sie die Aufenthaltsqualität in der Altstadt?

Bei der Frage nach der Aufenthaltsqualität in der Altstadt liegt eine mittlere Zufriedenheit der Befragten vor. 41 % beurteilen die Aufenthaltsqualität als gut, 3 % als sehr gut. 46 % der Befragten ordnen die Aufenthaltsqualität als mäßig ein, 10 % sogar als schlecht.

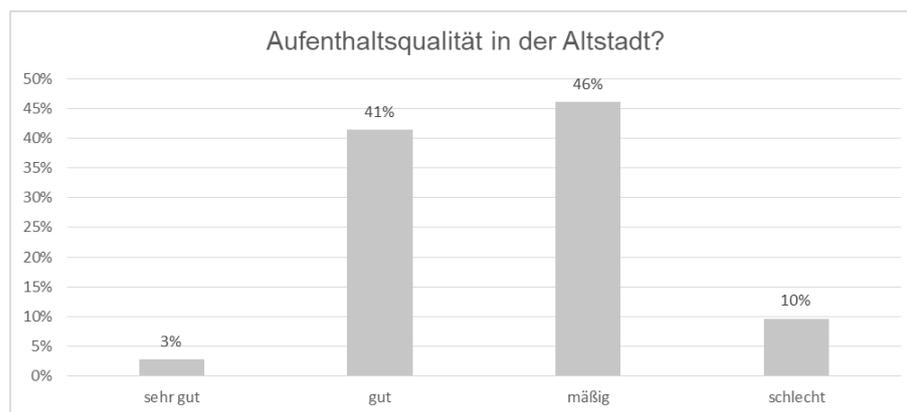


Abbildung 64: Aufenthaltsqualität in der Altstadt?

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

## 3.2.7 Digitalisierung

### Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Internetanbindung?

Mit der Qualität der Internetanbindung ist der Großteil der Befragten zufrieden (51 %) bis sehr zufrieden (13 %). 19 % sind mit der Internetanbindung eher unzufrieden, 18 % sind unzufrieden.

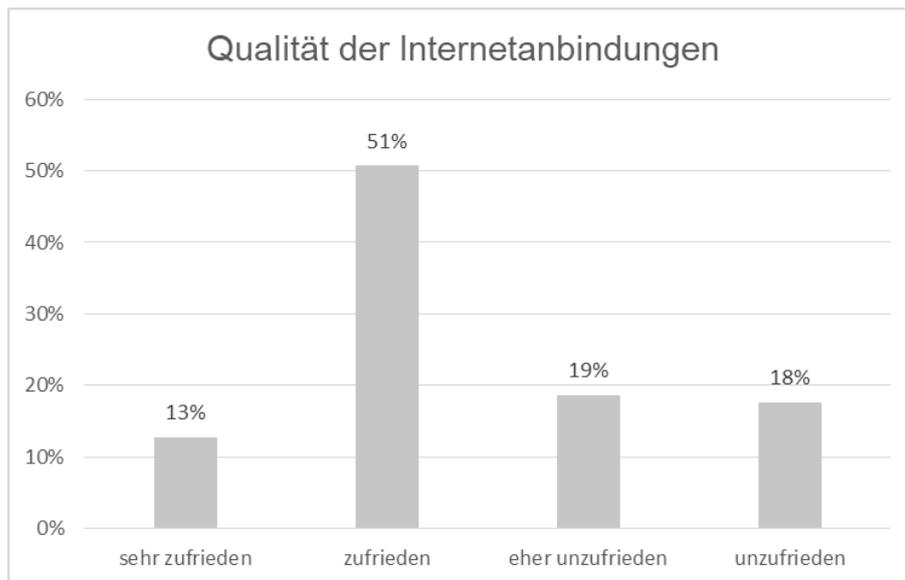


Abbildung 65: Qualität der Internetanbindungen

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

Betrachtet man die Ergebnisse zur Qualität der Internetanbindung differenziert nach Ortsteilen, so ergibt sich ein teilweise deutlich anderes Bild. Während von den in der Kernstadt lebenden Befragten 15 % sehr zufrieden, 57 % zufrieden, 18 % eher unzufrieden und 9 % unzufrieden zeigen und auch die Ergebnisse für Neckarwimmersbach (sehr zufrieden 11 %, 58 % zufrieden, 20 % eher unzufrieden 11 % unzufrieden) kleine Abweichungen vom Gesamtergebnis zum Positiven aufzeigen, schneiden kleinere Ortsteile deutlich schlechter ab. In Unterdießbach sind beispielsweise 90 % unzufrieden und nur jeweils 5 % eher unzufrieden bzw. zufrieden. Vergleichbar ist das Ergebnis für Lindach, wo 93 % mit ihrer Internetanbindung unzufrieden sind und 7 % eher unzufrieden sind.

#### Sollen Behördengänge digitalisiert werden?

63% der Befragten bejahen die Frage nach der Digitalisierung der Behördengänge. 21% der Befragten ist es derzeit egal, 15% stimmten gegen eine Digitalisierung der Behördengänge.

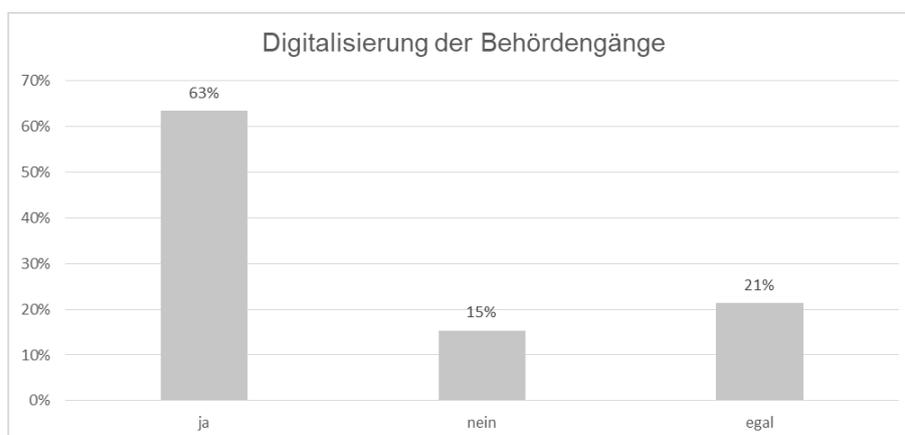


Abbildung 66: Digitalisierung der Behördengänge

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### 3.2.8 Tourismus, Freizeit und Erholung

#### Wie zufrieden sind Sie mit dem Freizeitangebot in Eberbach?

Mit dem Freizeitangebot zeigt sich mehr als die Hälfte (54 %) zufrieden. 4 % sind sogar sehr zufrieden mit dem Angebot. 33 % dahingehend sind eher unzufrieden, 9 % sind unzufrieden.

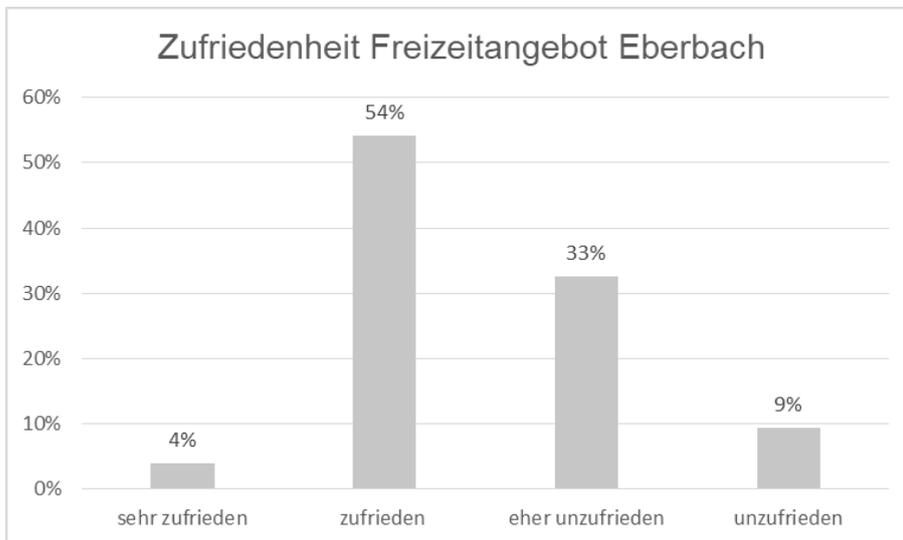


Abbildung 67: Zufriedenheit Freizeitangebot Eberbach

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

#### Wo verbringen Sie die meiste Zeit Ihrer Freizeit?

Die Befragten verbringen ihre Freizeit gleichermaßen in der Kernstadt (26 %), in einem Ortsteil (27 %), im Landkreis Rhein-Neckar (28 %) oder außerhalb der genannten Orte (19 %).

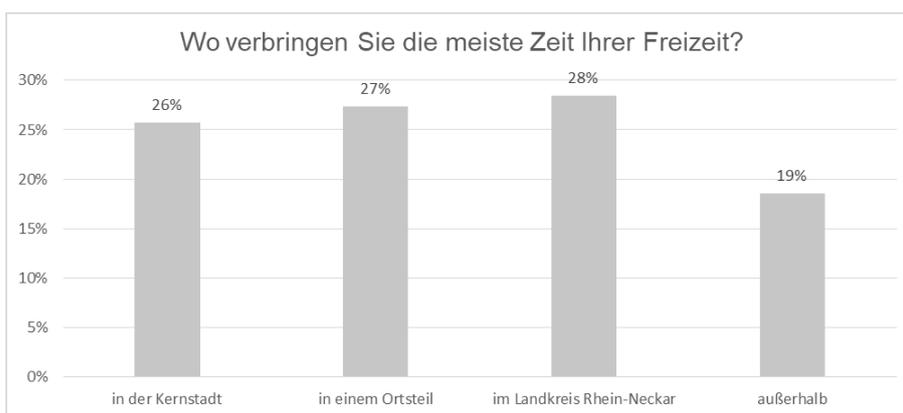


Abbildung 68: Wo verbringen Sie die meiste Zeit Ihrer Freizeit?

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### Wie zufrieden sind Sie mit dem Gastronomieangebot in Eberbach?

Mit dem Gastronomieangebot sind die Eberbacher überwiegend zufrieden (53 %). 7 % sind sogar sehr zufrieden. 32 % der Befragten sind eher unzufrieden, 8 % sehr unzufrieden.

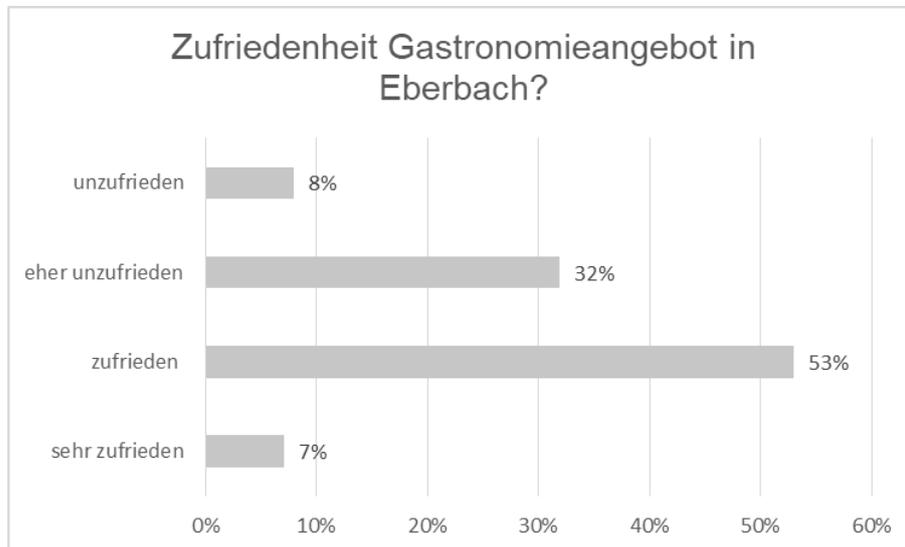


Abbildung 69: Zufriedenheit Gastronomieangebot in Eberbach?

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### Wie zufrieden sind Sie mit dem Angebot an Hotels / Ferienwohnungen?

Die Beurteilung zum Angebot nach Hotels / Ferienwohnungen fällt sehr ausgeglichen aus. Jeweils 42 % der Befragten gaben an, mit dem Angebot zufrieden oder eher unzufrieden zu sein. 14 % zeigten sich allerdings unzufrieden und nur 2 % sind sehr zufrieden mit dem vorhandenen Angebot.

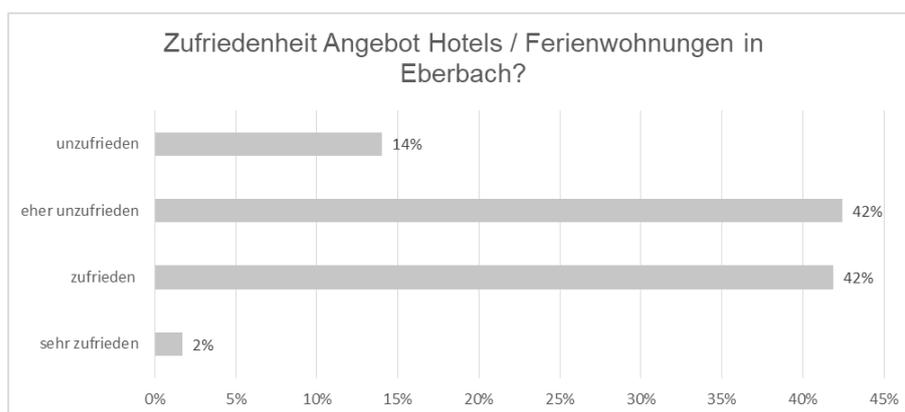


Abbildung 70: Zufriedenheit Angebot Hotels / Ferienwohnungen in Eberbach?

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### 3.2.9 Soziales und Kultur

#### Halten Sie das Wohnungsangebot für ältere Menschen für ausreichend?

Mit Blick auf das Wohnungsangebot für ältere Mitmenschen gaben zwei Drittel der Befragten an, dass dieses nicht ausreichend sei, während es nur von einem Drittel als ausreichend empfunden wird.

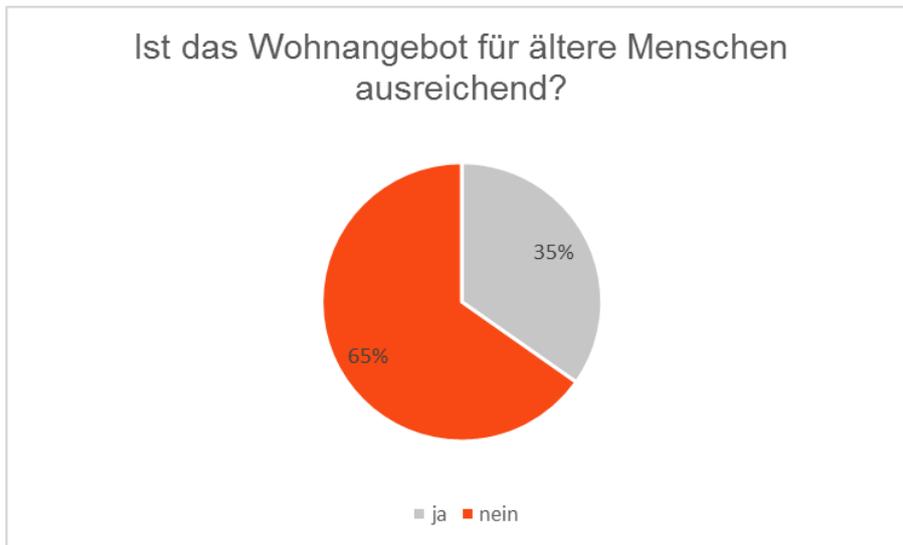


Abbildung 71: Ist das Wohnangebot für ältere Menschen ausreichend?

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

#### Wenn nein, welche Angebote fehlen?

Aus den Antworten der Umfrageteilnehmer ergibt sich, dass ein zentraler Mangel im Angebot von betreutem Wohnen und bei Tagespflegeplätzen gesehen wird. Auch Wohnangebote wie beispielsweise Mehrgenerationenhäuser und Senioren-Wohngemeinschaften wurden vermehrt genannt. Besonders hervorgehoben wurde zudem das fehlende Angebot an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum in zentralen innenstadtnahen Lagen. Wichtig war für eine Vielzahl der Befragten zudem, dass eine Lösung für die Weiternutzung des ehemaligen Dr. Schmeißer-Stifts gefunden wird.

Wie beurteilen Sie das Angebot an Begegnungsstätten, an welchen vor allem auch Jung und Alt zusammenkommen können? ( z.B. Mehrgenerationenpark im Freien)

Das bestehende Angebot an Begegnungsstätten, an welchen vor allem auch Jung und Alt zusammenkommen können, wird von einem Großteil der Befragten (46%) als mäßig eingestuft. 35% der befragten halten das bestehende Angebot sogar als schlecht.

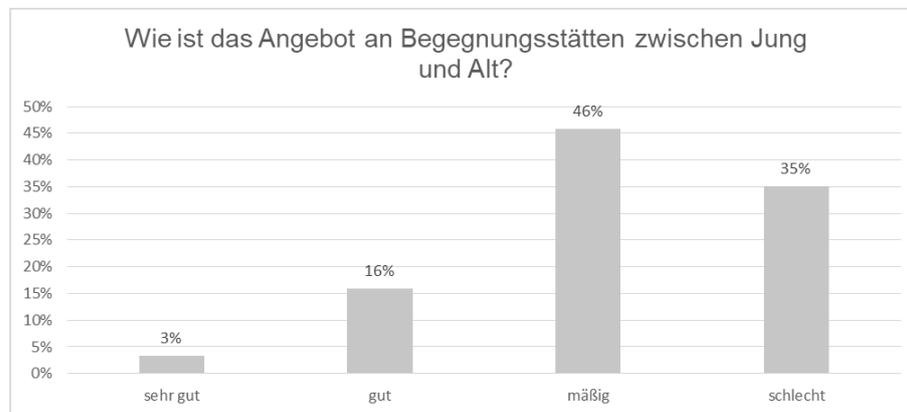


Abbildung 72: Wie ist das Angebot an Begegnungsstätten zwischen Jung und Alt?

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

Welche Angebote wünschen Sie sich?

Nach gezielten Begegnungsstätten für Jung- und Alt befragt, gab eine Vielzahl der Umfrageteilnehmer an, sich gezielte „Mehrgenerationenangebote“ zu wünschen. Hierbei wurde regelmäßig auf sog. Mehrgenerationenparks verwiesen, wie sie u.a. in Form der „Alla-Hopp“-Parks in der Region bekannt sind. Auch Mehrgenerationencafés oder Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser wurden genannt. Viele der befragten Bürgerinnen und Bürger nannten aber auch die Aufwertung bzw. Einrichtung von qualitativ hochwertigen Aufenthaltsplätzen als für diesen Zweck förderlich. Genannt wurde hierbei wiederholt die Aufwertung des Neckarlauers, aber auch des bereits vorhandenen Stadtparks. Ebenfalls vermehrt wurde darauf verwiesen, dass gemeinsame kulturelle Veranstaltungen die Begegnung von Jung und Alt fördern würden. Beispielhaft wurden insoweit öffentliche Konzertveranstaltungen oder aber auch die Wiederbelebung eines örtlichen Kinos genannt. Als Wunsch für gezielte Angebote an Jugendliche wurden neben geeigneten Aufenthaltsorten wiederholt ein Jugendclub sowie eine Skateranlage genannt.

Wie zufrieden sind Sie mit dem Internetauftritt der Stadt Eberbach?

Mit dem Internetauftritt der Stadt Eberbach zeigten sich knapp zwei Drittel der Befragten zufrieden. 26 % sind hiermit eher unzufrieden und 8 % unzufrieden. Nur 3 % zeigen sich mit dem städtischen Internetauftritt sehr zu frieden.

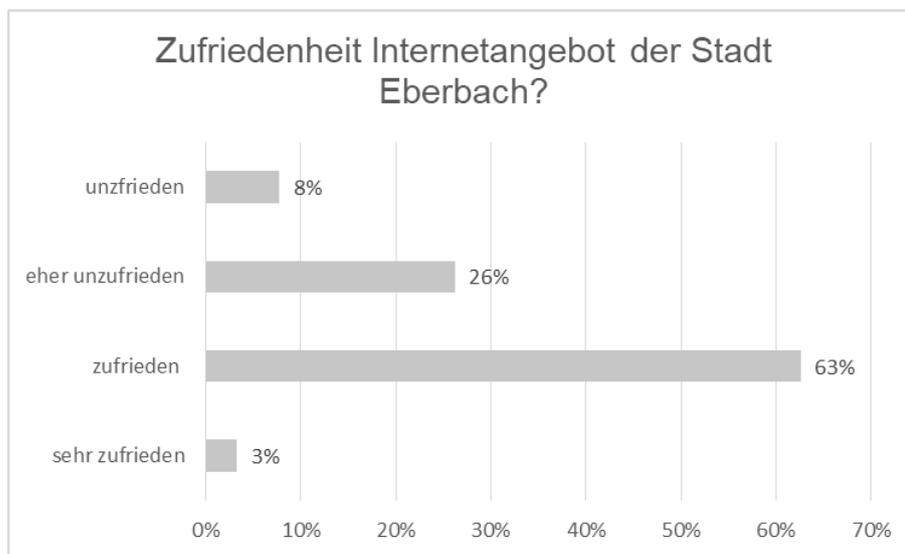


Abbildung 73: Zufriedenheit Internetangebot der Stadt Eberbach?

(Quelle: Grafik WHS, Oktober 2020)

### 3.2.10 Zusammenfassung

Die Bürgerbefragung stellt neben der Einbeziehung der kommunalen Gremien ein sehr bedeutendes Beteiligungsformat dar, um die Wünsche, Anregungen und Kritikpunkte der Bürgerinnen und Bürger in den Stadtentwicklungsprozess einfließen zu lassen. Das Format der Onlinebefragung sprach dabei 1.065 Bürgerinnen und Bürger an. Diese erfreulich hohe Anzahl der Umfrageteilnehmer stammt dabei aus allen Stadtteilen, wobei der Schwerpunkt wie erwartet in der Kernstadt und in Neckarwimmersbach liegt.

Gefragt nach den Stärken und Schwächen ihrer Stadt nannten die Bürgerinnen und Bürger vor allem die Lage und Größe der Stadt als einen wichtigen Vorzug, wobei die Rolle Eberbachs als Mittelzentrum mit einem breit gefächerten Angebot aller erforderlichen Infrastruktureinrichtungen bei überschaubarer Größe geschätzt wird. Eng hiermit verknüpft steht die gute Anbindung der Stadt an die umliegenden größeren Zentren und in die Region Rhein-Neckar. Wesentliche Mängel zeigt die Befragung im Erscheinungsbild der Innenstadt auf, wobei die Bürgerinnen und Bürger, insbesondere auch auf die Leerstandsituation in der Altstadt hinwiesen. Auch das Einzelhandelsangebot wird in Teilen als verbesserungsbedürftig angesehen.

Mit Blick auf den Themenkomplex Verkehr und Mobilität zeigt sich bei den Umfrageteilnehmern eine grundlegende Zufriedenheit mit der Situation, wobei durchaus Verbesserungsbedarf aufgezeigt wurde. Es lässt sich insoweit herausgreifen, dass knapp Dreiviertel der Befragten auf dem Weg in die Innenstadt oder zur Arbeit keine Alternativen für sich sehen, dass aber immerhin ein Viertel gerne umsteigen würde. Hierbei werden insbesondere das Angebot des ÖPNV und der Fahrradwege als Hindernisse gesehen.

Hinsichtlich des Themenfelds Natur, Umwelt und Klima zeigt die Umfrage, dass aus Sicht der Teilnehmer die städtischen Maßnahmen im Bereich des Klima- und Umweltschutzes sowie nachhaltige Entwicklung für ausbaufähig erachtet werden. Die Bürgerinnen und Bürger zeigen sich diesbezüglich als offen und aufgeschlossen gegenüber Maßnahmen zur energetischen Sanierung ihrer Immobilien.

Ein geteiltes Bild zeigt die Umfrage im Bereich des Einzelhandelsangebots auf. Die Bürgerinnen und Bürger tätigen ihren Wocheneinkauf zu einem weit überwiegenden Anteil in Eberbach, wobei die Kernstadt klar dominiert. Dementsprechend ist die Zufriedenheit der Befragten mit dem Nahversorgungsangebot abseits der Kernstadt geringer. Waren des nicht alltäglichen Bedarfs werden derzeit weniger oft in Eberbach als online oder außerhalb gekauft. Konkrete Wünsche der Bürger gehen in Bezug auf den Einzelhandel von einem Elektronikfachmarkt über Bekleidungsgeschäften hin zu Lebensmittelläden.

Zufrieden zeigt sich die überwiegende Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger mit der Wohnsituation in Eberbach. Verbesserungsbedarf wird jedoch vor allem bei bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraumangeboten für Familien und Senioren gesehen. Insofern wird auch auf die Notwendigkeit der Aktivierung innerstädtischen Baulandes hingewiesen und die Umnutzung leerstehender Gebäude in der Innenstadt thematisiert. Abhängig von den Wohnlagen sieht man eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Straßenlärm. Eine Vielzahl der Befragten wies zudem auch auf die Bedeutung der digitalen Infrastruktur als wichtiger Standortfaktor für ein gutes Wohnumfeld hin, wobei die Unzufriedenheit mit dem Netzausbau gerade in den kleineren Stadtteilen deutlich zum Ausdruck gebracht wurde.

Der gemeinsam mit der Wohnsituation im Themenkomplex Städte- und Wohnungsbau behandelte Aspekt der Stadtgestaltung zeigte insbesondere im Bezug zu der Umgestaltung des Busbahnhofsareals und des Neckarufers Gestaltungs- und Verbesserungsbedarf. Gerade im Hinblick auf Letzteres sprachen sich viele Umfrageteilnehmer für eine Umgestaltung aus und brachten zahlreiche Ideen, Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge ein.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel zeigt die Onlineumfrage, dass ein Großteil der Befragten das (Wohn-)Angebot für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger für ausbaufähig halten. Hinzu kommt, dass gerade auch Begegnungsstätten, Freizeiteinrichtungen und Veranstaltungen für Jung und Alt aus Sicht der Umfrageteilnehmer fehlen, wobei auch insoweit zahlreiche Verbesserungsvorschläge vorgebracht wurden.

## 4. Analyse der Bestandsdaten und Beteiligungsformate

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der zuvor genannten Beteiligungsformate und der Bestandsaufnahme im Rahmen einer sog. SWOT-Analyse aufbereitet und zusammengefasst. Hierbei werden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken dargestellt (engl. **S**trengths, **W**eaknesses, **O**pportunities and **T**hreats). Die tabellarische Übersicht der SWOT-Analyse stellt die Ergebnisse prägnant dar.

### 4.1 Stärken

Tabelle 14: Stärken

Bevölkerungsanalyse und Sozialstruktur	- Gewinnung jüngerer Bevölkerungsteile durch die Ausweisung von Baugebieten
Stadtentwicklung und Wohnungsbau	- historische Altstadt und große Anzahl an Denkmälern als Anziehungspunkt für Besucher
Wirtschaft und Einzelhandel	- Konstant geringe Zahl der Arbeitssuchenden - Standort vieler Arbeitgeber (u. a. mehrerer Weltmarktführer) - Arbeitsplätze vor Ort; ausgeglichenes Pendlersaldo
Mobilität und Verkehr	- Gute Verkehrsanbindung (B 45 / B 37 / S-Bahn- und RE-Anschluss; Odenwaldbahn) - Ortsteile mit Busverbindungen an die Kernstadt angebunden - Anschluss an den Neckartalradweg
Bildung, Soziales und Kultur	- Gut ausgebautes Bildungsangebot (alle Schulformen vorhanden) - VHS mit abwechslungsreichem Programm - verschiedene Angebote für Jugendliche (u.a. mobile Jugendarbeit, kostenfreie Beratung zu rechtlichen Themen, kommunale Jugendbeteiligung; Runder Tisch) - aktives Vereinsleben und Brauchtumpflege - GRN-Klinikum vor Ort
Naherholung, Freizeit und Tourismus	- Viele Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten (z. B. Wander- und Radwege (insb. Neckarsteige als zertifizierter Wanderweg), Anschluss an Fernradwegenetz; Hallen- und Freibad; Sportanlagen) - Touristische Angebote vorhanden (u.a. Altstadttrundgang; Stadtführungen; Ausflugsfahrten auf dem Neckar; Burg Eberbach; Arboretum) - vielfältiges Kulturangebot - Stadtfeste und Märkte (u. a. Bärlauchtage und Kuckucksmarkt) - Ohrsborg als zentral gelegene Naherholungsmöglichkeit in der Kernstadt
Natur, Umwelt und Klima	- Hoher Waldflächenanteil - Viele Natur- und Landschaftsschutzgebiete
Digitalisierung	- Breitbandabdeckung im unteren bis mittleren Mbit/s Bereich nahezu flächendeckend vorhanden

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Glasfaserausbau bereits begonnen; einzelnes Gewerbegebiet bereits komplett mit FTTB-Anschlüssen versorgt</li> <li>- Free-WiFi teilweise vorhanden</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden</li> </ul>

## 4.2 Schwächen

Tabelle 15: Schwächen

Bevölkerungsanalyse und Sozialstruktur	
Stadtentwicklung und Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Große räumliche Trennung der Stadtteile</li> <li>- Teilweise fehlender Bezug der Stadtteile zur Kernstadt; Bezugspunkte liegen in Nachbarkommunen</li> <li>- Baulücken in privater Hand und schwer zu mobilisieren</li> <li>- Teils großflächige Leerstände und Brachflächen (u.a. ehemaliger Tengemann; Dr. Schmeißer-Stift; Post-Areal)</li> <li>- In einigen zentralen Straßenzügen erheblicher Sanierungsbedarf (u.a. westlichen Bahnhofstraße; Bereich Luise- und Friedrich-Ebert-Straße)</li> <li>- Gestalterische Mängel an zentralen Orten beeinträchtigen das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität (z.B. Stadteingangsbereiche; Platzgestaltung in der Innenstadt; Bahnhofsvorplatz)</li> <li>- Fehlende Einbeziehung des Neckars; Trennungswirkung der B 37</li> <li>- Wohnstandort Altstadt ist wenig attraktiv (baulicher Zustand; für Autos prinzipiell gesperrt)</li> <li>- Fehlendes Wohnraumangebot für ältere Menschen</li> </ul>
Wirtschaft und Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haupteinkaufsstraße Bahnhofstraße: fehlende Flanierfläche, teilweise minderwertige Nutzungen, Modernisierungsbedarf in der Warenpräsentation und im Außenauftritt (Schaufenster- / Fassadengestaltung)</li> <li>- Branchenlücken im mittelfristigen bis langfristigen Bedarfsbereich (u. a. Elektrofachgeschäft; Fahrradhandel; Möbel; Buch- und Schreibwarenhandlung; allg. hochwertiges Segment); teilw. Schließung von Geschäften</li> <li>- Fehlende Gewerbeflächen in der Innenstadt</li> <li>- Fehlende Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen</li> </ul>
Mobilität und Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoher Parkdruck im zentralen Innenstadtbereich v.a. in den Stoßzeiten bei gleichzeitig leerstehenden Parkflächen in anderen Bereichen; kein flächendeckendes Parkleitsystem</li> <li>- Teilweise hohe Verkehrsbelastung (u.a. Hirschhorner Landstraße, Odenwaldstraße, Friedrichsdorfer Landstraße, Beckstraße, Ortsdurchfahrt Lindach und B37 auf Höhe „Böser Berg“)</li> <li>- Keine geordnete Verkehrsführung in der Innenstadt bzw. an der Innenstadt vorbei; keine einheitlichen Geschwindigkeitsbeschränkungen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoher Sanierungsbedarf im Bereich Bahnhof / Bahnhofsvorplatz / Busbahnhof (u.a. Barrierefreiheit)</li> <li>- Gefahren- / Engstelle „Turnplatz“</li> <li>- Auf vorgesehenen Schulwegen Gehwege teils sehr schmal</li> <li>- Fehlende Radwege bzw. Radinfrastruktur; eingeschränkte Querungsmöglichkeiten des Neckars</li> <li>- Straßennutzung ist autodominiert; keine shared space Bereiche; teilw. auch motorisierter Verkehr in Fußgängerzonen</li> <li>- Alternative Mobilitätsformen bisher kaum vorhanden (u.a. Ruftaxi, Fahrradverleih, Bürgerbus)</li> <li>- Geringe Taktung des ÖPNV's in den Ortsteilen</li> <li>- Fehlende Strecken im regionalen ÖPNV</li> </ul>
Bildung, Soziales und Kultur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Kindergärten in den einzelnen Stadtteilen</li> <li>- fehlende Tagespflegeplätze in der Seniorenbetreuung und unklare Zukunft des Dr. Schmeißer-Stifts</li> <li>- fehlende Aufenthaltsräume / Treffpunkte für Jugendliche (u.a. Jugendzentrum derzeit nicht nutzbar) bzw. bestimmte Einrichtungen (z.B. Skatepark, Dirtpark)</li> </ul>
Naherholung, Freizeit und Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kaum Einbeziehung bzw. Zugänglichmachung des Neckars für Bewohner / Gäste; keine Aufenthaltsqualität; kein gastronomisches Angebot</li> <li>- Fehlende Aufenthaltsqualität auf den Stadtplätzen</li> <li>- In die Jahre gekommene Skateranlage an der Neckarlauer</li> <li>- fehlende attraktive Übernachtungsmöglichkeiten (z.B. Wegfall einzelner Betriebe; keine Jugendherberge)</li> <li>- ausbaufähiges Stadtmarketing / Tourismusmarketing / Außendarstellung</li> <li>- keine barrierefreien Wanderwege</li> </ul>
Natur, Umwelt und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relativ wenig Grünstrukturen in der Innenstadt</li> <li>- Zögerlicher Ausbau erneuerbarer Energien in der Stadt (u.a. Planungen für Windenergieanlage sehr schleppend)</li> <li>- Kontinuierliche Umsetzung des kommunalen Klimaschutzkonzepts ist bislang nicht erfolgt</li> <li>- Keine Herausstellung bestehender Naturschutzmaßnahmen z.B. durch Hinweisschilder</li> <li>- Keine Information über Luftqualität verfügbar</li> </ul>
Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Breitbandausbau im Bereich ab 200 Mbit/s liegt deutlich hinter dem Landkreis und der Region zurück</li> <li>- in einzelnen Ortsteilen besteht nur eine lückenhaft bodengebundene Breitbandverbindung bzw. lediglich eine LTE Mobilfunkverbindung</li> <li>- städtischer Internetauftritt</li> <li>- Behördengänge derzeit nicht digital möglich</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauberkeit der Innenstadt</li> <li>- fehlendes Amtsblatt</li> </ul>

### 4.3 Chancen

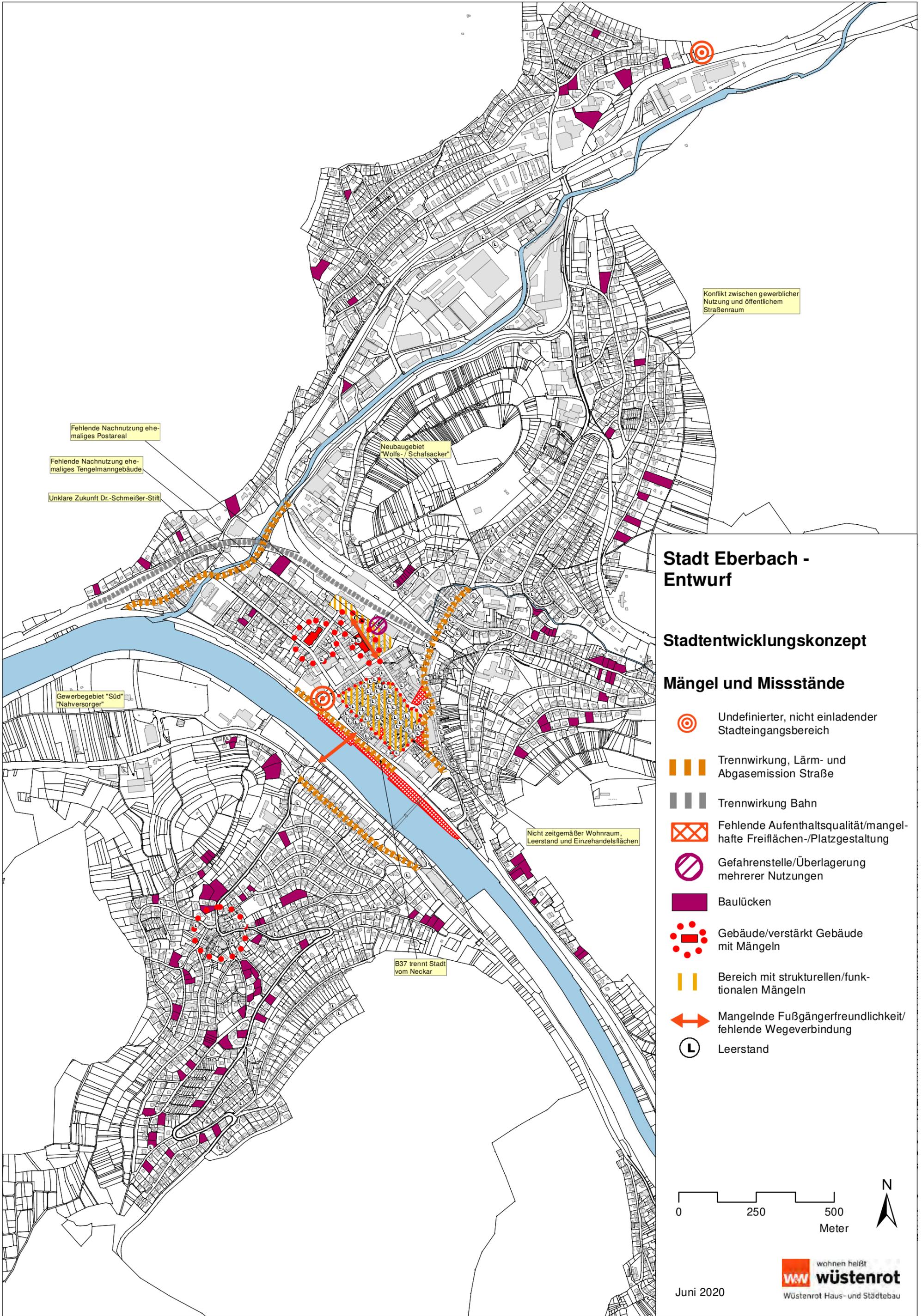
Tabelle 16: Chancen

Bevölkerungsanalyse und Sozialstruktur	- Prognostizierte Wanderungsgewinne bis 2035
Stadtentwicklung und Wohnungsbau	- viele Baulücken in den umliegenden Stadtteilen; insbesondere hohes Wohnflächenpotenzial - Zentral gelegene großflächige Entwicklungsflächen (u.a. Post-Areal; ehemaliger Tengelmann, Dr. Schmeißer-Stift)
Wirtschaft und Einzelhandel	- Einzelhandelskonzept sieht konkrete Maßnahmen vor - Wochenmarkt vorhanden aber ausbaufähig
Mobilität und Verkehr	- Mitglied im überregionalen Verkehrsverbund Rhein-Neckar - Lärmaktionsplan benennt bereits konkrete Lärminderungsmaßnahmen - Innenstadtnaher Parkraum ist grundsätzlich gegeben
Bildung, Soziales und Kultur	- Standort bzw. Spielort verschiedener überregionaler Kulturangebote (Badische Landesbühne; Mitglied im Bibliotheksverbund der Region; mobiles Kino)
Naherholung, Freizeit und Tourismus	- Positiver Trend im Tourismus im Landkreis und der Region - direkte Lage im Naturpark Neckartal-Odenwald
Natur, Umwelt und Klima	- ein städtisches Klimaschutzkonzept mit Maßnahmenvorschlägen besteht bereits - Bestehende Einbindung in Maßnahmen des Landkreises zum Klimaschutz (u.a. Klimaschutz- und Energieberatungs-Agentur-Heidelberg-Rhein-Neckar-Kreis gGmbH; Kooperationsvereinbarung des Landkreises zum Klimaschutz)
Digitalisierung	- Mitglied im Zweckverband High-Speed Rhein Neckar

## 4.4 Risiken

Tabelle 17: Risiken

Bevölkerungsanalyse und Sozialstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überdurchschnittlich hoher Anteil an über 65-Jährigen im Vergleich zum Landkreis und Bundesland; in der Konsequenz hohe Anfälligkeit für die allg. Risiken des demografischen Wandels</li> <li>- Negatives Geburtensaldo seit vielen Jahren; Eberbach ist auf Wanderungsgewinne angewiesen; ohne Wanderungsgewinne Rückgang der Bevölkerung um 952 Bewohner auf 13.508 Einwohner im Jahr 2035</li> <li>- Zunehmende Zahl an Haushalten bei abnehmender Haushaltsgröße</li> </ul>
Stadtentwicklung und Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Topografie eingeschränkte Flächenentwicklung im Außenbereich in der Kernstadt und in Neckarwimmersbach bei gleichzeitig hoher Flächennachfrage in diesen Stadtteilen</li> </ul>
Wirtschaft und Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaufkraft liegt unter dem Bundesdurchschnitt</li> <li>- Eingeschränktes Flächenpotenzial im Außenbereich für Neuansiedlung und Bestandserweiterung</li> <li>- Teils minderwertige Nutzung in zentraler Lage (u.a. Casinos, Sportwettbüros) führt zu einem Trading-Down Effekt</li> </ul>
Mobilität und Verkehr	
Bildung, Soziales und Kultur	
Naherholung, Freizeit und Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückläufige Übernachtungszahlen und teilweise zurückgehende Infrastruktur (u. a. Hotelschließungen)</li> </ul>
Natur, Umwelt und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhte Überschwemmungsgefahr auf Grund der Lage an Neckar und Itter</li> </ul>
Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehlender Anschluss an digitale Infrastruktur kann eine Gefahr für den Wirtschaftsstandort werden</li> </ul>



Fehlende Nachnutzung ehemaliges Postareal

Fehlende Nachnutzung ehemaliges Tengelmänngebäude

Unklare Zukunft Dr.-Schmeißer-Stift

Neubaubereich "Wolfs- / Schafsacker"

Konflikt zwischen gewerblicher Nutzung und öffentlichem Straßenraum

Gewerbegebiet "Süd" "Nahversorger"

Nicht zeitgemäßer Wohnraum, Leerstand und Einzelhandelsflächen

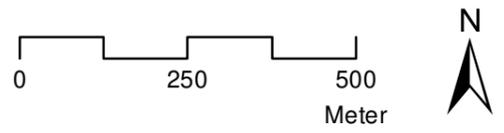
B37 trennt Stadt vom Neckar

## Stadt Eberbach - Entwurf

### Stadtentwicklungskonzept

### Mängel und Misstände

-  undefinierter, nicht einladender Stadeingangsbereich
-  Trennwirkung, Lärm- und Abgasemission Straße
-  Trennwirkung Bahn
-  Fehlende Aufenthaltsqualität/mangelhafte Freiflächen-/Platzgestaltung
-  Gefahrenstelle/Überlagerung mehrerer Nutzungen
-  Baulücken
-  Gebäude/verstärkt Gebäude mit Mängeln
-  Bereich mit strukturellen/funktionalen Mängeln
-  Mangelnde Fußgängerfreundlichkeit/ fehlende Wegeverbindung
-  Leerstand

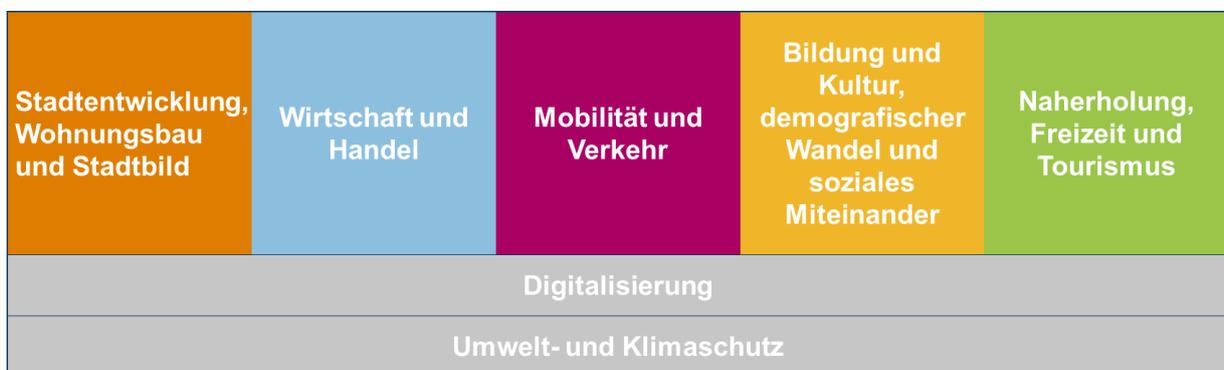


## 5. Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen

Dem folgenden Kapitel zu Grunde liegen die Resultate aus der Bestandsaufnahme und -analyse, der Gemeinderatsklausur und der Onlinebeteiligung. Das Stadtentwicklungskonzept für Eberbach ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen. Vielmehr dient es als Leitlinie für zukünftige, mögliche Entwicklungen der Stadt und sollte kontinuierlich fortgeschrieben werden.

### 5.1 Handlungsfelder

Für die weitere Entwicklung der Stadt wurden Handlungsfelder definiert, welche sich aus der Bestandanalyse ergeben haben. Es gibt insgesamt sieben Handlungsfelder, wobei es sich bei den Handlungsfeldern „Digitalisierung“ und „Umwelt- und Klimaschutz“ um sogenannte Querschnittsthemen handelt, da diese Relevanz für alle Handlungsfelder haben.



Zu den jeweiligen Handlungsfeldern werden in der Folge Leitsätze aufgestellt, welche die Zielsetzung der künftigen Entwicklung darstellen sowie Empfehlungen für mögliche Maßnahmen zur Zielerreichung abgeben.

### 5.2 Leitsätze und Handlungsempfehlungen

#### 5.2.1 Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Stadtbild

1. Schaffung attraktiver Stadträume und Stadteingänge zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Kernstadt

#### Umgestaltung der Bahnhofstraße

Die Bahnhofstraße bleibt in ihrer städtebaulichen Gestaltung hinter ihren Möglichkeiten und den Anforderungen an eine zentrale Einkaufsstraße zurück.

Es wird insbesondere für den westlichen Bereich der Bahnhofstraße empfohlen, umfangreiche Erneuerungs- und Umgestaltungsmaßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums vorzunehmen. In Betracht kommen insbesondere eine deutliche Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in diesem Bereich und gegebenenfalls eine einheitliche Regelung des Verkehrs in der gesamten Bahnhofstraße.

Durch den Wegfall derzeit dominanter Verkehrsflächen ließen sich Flanier- und Aufenthaltsflächen für Fußgänger und Raum für die Warenpräsentation des Einzelhandels schaffen. Auch die Sanierung der Bestandsbebauung ist für die funktionsgerechte Aufwertung der Bahnhofstraße unerlässlich. Auch hier liegt der Schwerpunkt des Handlungsbedarfs im westlichen Teil, beschränkt sich aber nicht hierauf. In Bezug auf die Sanierung und Erneuerung der Bestandsbebauung besteht in der Bahnhofstraße mit den derzeit leerstehenden Gebäuden des ehemaligen „Tengelmanns“ und des untergenutzten Postareals zudem ein großflächiges Entwicklungspotenzial, welches in zentraler Lage durch eine gezielte Konzeptionierung der neuen Nutzung maßgeblich zur Aufwertung der Innenstadt beitragen kann. Neben der Aufwertung des öffentlichen Raums und den Belangen des Einzelhandels (s. u.) sollte in der Planung auch die Wegführung vom Bahnhof in die Bahnhofstraße verbessert und die Verbindungsfunktion in die Altstadt berücksichtigt werden.

Für diese umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen kommt aus städtebaulicher Sicht vor allem die Einrichtung eines Sanierungsgebiets in Betracht, welches zudem den Einsatz der Städtebauförderungsmittel ermöglicht. Der Handlungsbedarf in der Bahnhofstraße ist hierbei gegenüber anderen Maßnahmen der Stadtentwicklung als deutlich vorrangig einzustufen, weshalb empfohlen wird, zeitnah die notwendigen Vorbereitungen für die Einrichtung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets unter Einschluss der Bahnhofstraße anzustoßen. Die derzeitige Situation begünstigt bereits sichtlich die Ausbreitung minderwertiger Nutzungen und führt zur Verstetigung der Missstände.

#### Bahnhofsvorplatz neu gestalten

Der Eberbacher Bahnhof schließt die Stadt an die Region an und bildet gleichzeitig einen Ort des Ankommens und ein Tor zur Innenstadt. Der Bahnhof sowie der Bahnhofsvorplatz sind allerdings in die Jahre gekommen und werden den Anforderungen an einen modernen Mobilitätsknotenpunkt nicht mehr gerecht.

Zur Behebung der vielschichtigen Funktionsmängel wird eine städtebauliche Neukonzeption empfohlen, welche ihren Schwerpunkt auf die Verkehrsführung und einen barrierefreien Umbau legt. Im Rahmen dieser Konzeption sollte auch die Funktion als Ankunftsort und Wegeverbindungen in die Innenstadt in der Platzgestaltung berücksichtigt werden. Hierbei bietet sich der Übergang in die Bahnhofstraße als Zugang zur zentralen Einkaufsstraße und Verbindungsachse in die Innen- bzw. Altstadt an.

Die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit dem Zentralen Omnibusbahnhof und der Ausbau zu einer zukunftsfähigen Mobilitätsdrehscheibe gehören daher zu den wichtigen Aufgaben der Eberbacher Stadtentwicklung. Da das Bahnhofsgebäude und die Bahnsteige bereits als Teil eines eigenen Förderprogramms in nächster Zukunft saniert werden sollen, bietet es sich an, auch die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes anzugehen. Auf Grundlage der räumlichen Nähe und der gebotenen planerischen Gesamtkonzeption, bietet es sich zudem an, die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit der Sanierung der Bahnhofstraße zu verbinden. Dabei liegt es nahe, das zur städtebaulichen Umgestaltung der Bahnhofstraße empfohlene Sanierungsgebiet räumlich auf den Bahnhofsvorplatz auszudehnen.

### Attraktive Stadteingangssituation schaffen („Visitenkarte“)

Die Stadteingänge entlang der Haupteinfallstraßen bedürfen einer gestalterischen Überarbeitung. Insbesondere die Zufahrt an der B 37 / Friedrichstraße, welche der Erschließung des Stadtzentrums dient, ist derzeit nicht als ansprechender und einladender Stadteingang wahrnehmbar.

Es wird empfohlen, für diesen Bereich ein städtebauliches Konzept zu erstellen. In diesem sollte der Rückbau des großflächigen Kreuzungsbereiches und attraktive Querungsmöglichkeiten für Fußgänger mit eingeplant werden. Hierfür ist es zudem empfehlenswert, die Geschwindigkeit des Kraftverkehrs zu reduzieren. Auf diese Weise kann auch die Verbindung zwischen Innenstadt und Neckar gestärkt werden. In diesem Rahmen kann auch eine gezielte Akzentuierung der historischen Bauwerke (u. a. Pulverturm und Stadtmauer) beispielsweise durch ein Beleuchtungskonzept erfolgen.

Für diese umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen ließen sich über die Einrichtung eines Sanierungsgebiets gegebenenfalls Fördermittel über die Städtebauförderung akquirieren. Der Handlungsbedarf ist insbesondere gegenüber den vorgeschlagenen Maßnahmen im Bereich der Bahnhofstraße nachrangig.

### Aufenthaltsqualität am Neckar schaffen und an Innenstadt anbinden

Die direkte Lage Eberbachs am Neckar bietet großes Potenzial. Obwohl mit dem Neckarlauer große Flächen unmittelbar am Fluss vorhanden sind, werden diese nahezu ausschließlich als Parkierungsflächen genutzt. Aufenthaltsflächen und Freizeitflächen am Fluss gibt es auf der der Innenstadt zugewandten Uferseite nicht, entsprechend fehlt es auch an der Anbindung des Flusses an die Innenstadt. Eine Neukonzeption dieses Bereichs kann nicht nur für die Bewohner der Stadt, sondern auch für den Tourismus von hohem Wert sein.

Räumlich bietet sich für eine Umgestaltung der zwischen der Stadthalle und der Hauptstraße gelegene Uferbereich an, der in unmittelbarer Nähe zur Altstadt liegt. Einbezogen werden sollte in die Überlegungen neben der Umgestaltung des öffentlichen Raumes die Möglichkeit der Ansiedlung von Gastronomie. Gleichzeitig sollte die trennende Wirkung der B 37 in diesem Bereich gemindert werden, um den Zugang zum Ufer von der Innenstadt aus zu fördern. Hierzu wurden bereits Querungsmöglichkeiten geschaffen.

Die hier genannten Maßnahmen würden umfangreiche Ordnungsmaßnahmen bedeuten, welche im Rahmen eines Sanierungsgebiets teilweise förderfähig sind (ausgenommen: Neugestaltung der Bundesstraße). Für Umgestaltungsmaßnahmen an Verkehrswegen kann gegebenenfalls auf spezielle Förderprogramme zurückgegriffen werden (z. B. Landesgemeindevkehrsfinanzierungsgesetz). Insbesondere kann es sich anbieten, die Maßnahme mit der bereits erwähnten Neugestaltung des Stadteingangsbereichs in der Friedrichstraße zu verknüpfen.

### Stadtplätze neu gestalten und Aufenthaltsqualität verbessern

In der Eberbacher Innenstadt findet sich eine Vielzahl verschiedener Plätze, welche in ihrer Gestaltung und Nutzung stark variieren. Insbesondere in den Beteiligungsformaten wurde hierzu angebracht, dass die Platzgestaltung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität überdacht werden sollte. Angesprochen wurden insbesondere der Neue Markt und der Synagogenplatz, deren Neugestaltung in der Vergangenheit auch schon im Gemeinderat diskutiert wurde.

Es wird insoweit empfohlen, die Platzgestaltung in der gesamten Innenstadt zu überdenken. Hierbei sollte zum einen dem Wunsch der Bevölkerung, die Aufenthaltsqualität auf den städtischen Plätzen zu verbessern, stattgegeben werden. Es könnte schon mit kleineren Umgestaltungsmaßnahmen, wie der Implementierung von Grünelementen, Spielgeräten und Sitzgelegenheiten viel erreicht werden. Sinnvoll ist dabei zum anderen aber auch eine grundsätzliche Zuweisung bestimmter Nutzungen zu den jeweiligen Plätzen. Für Plätze, wie den Neuen Markt, die regelmäßig für Veranstaltungen genutzt werden, kommen wohl lediglich mobile Sitzgelegenheiten in Betracht. Dafür sollte der nahegelegene Synagogenplatz, der bereits als Aufenthaltsort konzipiert war, in seiner Funktion gestärkt werden. Diese Maßnahmen könnten auch Gegenstand eines umfassenden Gestaltungskonzepts für Straßen, Wege und Plätze in der Innenstadt sein, welches Maßnahmen und Gestaltungsvorschläge sowie Umsetzungszeiträume untersucht.

### Koordinierter Einsatz von Sanierungsgebieten

Aus den vorstehenden Maßnahmenempfehlungen lässt sich wiederholt entnehmen, dass zur Erreichung der zu Grunde liegenden städtebaulichen Ziele die Einrichtung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes als geeigneter Umsetzungsschritt in Betracht kommt. Gleiches gilt in Teilen für die nachfolgenden Maßnahmen zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum in der Kernstadt. Insoweit gilt es den Einsatz des besonderen städtebaulichen Instrumentes zeitlich und räumlich zu koordinieren, um dessen Möglichkeiten bestmöglich zu nutzen.

Die in den Handlungsempfehlungen genannten Einsatzgebiete liegen teilweise räumlich gesehen in nächster Nähe (insbesondere Bahnhofstraße, Bahnhofsvorplatz, Bereich des Dr.-Schmeißer-Stifts, Altstadt und Neckarlauer; weniger die nördlichen und östlichen Wohnquartiere und Neckarwimmersbach), so dass möglicherweise ein umfassendes Sanierungsgebiet in Betracht kommt. Gleichwohl erscheinen die vorgeschlagen umzusetzenden Maßnahmen sehr umfangreich und von unterschiedlicher Dringlichkeit. Dies spricht gerade gegen eine umfassende räumliche Erstreckung, da der zeitliche und ökonomische Rahmen, es möglicherweise nicht erlaubt, alle Maßnahmen im gebotenen Umfang umzusetzen.

Es wird daher empfohlen, ausgehend von der hier erfolgten Priorisierung, zunächst den Einsatz des Instruments im Bereich Bahnhofstraße und Bahnhofsvorplatz zu prüfen (Gebiet höchster Priorität). Ob hierbei eine Erstreckung auf den Bereich des Dr. Schmeißer-Stifts, die Altstadt und / oder den Neckarlauer (Gebiet mittlerer Priorität) erfolgt, sollte im Rahmen der anzustellenden Grobanalyse analysiert und abgewogen werden.

Jedenfalls wäre der Einsatz des Instruments in diesen Bereichen aber in einem zweiten Schritt erforderlich und vorrangig vor einem langfristig anzustrebenden Einsatz in den nördlichen und östlichen Wohnquartieren und Neckarwimmersbach (Gebiet niedrigerer Priorität; s. hierzu sogleich).

## 2. Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum in der Kernstadt durch Sanierung und Innenentwicklung

### Mobilisierung von Wohnraum für alle Generationen

Der Wohnungsbedarf in Eberbach konzentriert sich im Wesentlichen auf die Kernstadt und den Stadtteil Neckarwimmersbach. Auf Grund der beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten muss der Schwerpunkt des Wohnraumbedarfs künftig durch Innenentwicklung erfolgen.

Insoweit bietet sich zunächst der verstärkte Einsatz des bereits bestehenden Baulücken- und Leerstandskataster an, um das Mobilisierungspotenzial zu erfassen. Auch der direkte Kontakt zu den Eigentümern ist unentbehrlich, zumal die Stadt selbst nur noch über wenig Potenzialflächen verfügt. Auch das Thema Sanierung des Bestands ist hier von erheblicher Bedeutung, um die Attraktivierung des vorhandenen Wohnraums voranzutreiben. Dabei gilt es vor allem den Wohnraum an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen und bewusst auch auf die Ausbildung von altersgerechten und familiengerechten Wohnformen Wert zu legen sowie die Schaffung von Mehrgenerationenwohnmodellen in die Planung mit einzubeziehen. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass der Wohnraum trotz möglicherweise notwendiger Sanierungsmaßnahmen erschwinglich bleibt. In Verknüpfung mit dem städtischen Ziel möglichst bis 2035 klimaneutral zu werden, gilt es die energetische Erneuerung des Gebäudebestands auch bei der Sanierung von Wohnraum im Blick zu halten.

Die Mobilisierung von Wohnraum in der Kernstadt und in Neckarwimmersbach sollte für Eberbach ein Ziel sein, welchem durchgehend ein hoher Stellenwert beigemessen wird. Gerade die Aktivierung von Baulücken und Leerständen ist ein laufender Prozess. Die bestehenden Bemühungen können hier gezielt durch nicht-investive Maßnahmen des kommunalen Flächenmanagements wie innovative Konzepte und städtebauliche Entwürfe ergänzt werden, welche zudem durch das Landesförderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ unterstützt werden. Die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestands ist neben der energetischen Modernisierung zudem ein Hauptziel der allgemeinen Städtebauförderung. Daher wird neben den vorstehend genannten Maßnahmen auch empfohlen, die nördlichen und östlichen Wohnquartiere der Kernstadt sowie Wohngebiete in Neckarwimmersbach für städtebauliche Sanierungsgebiete vorzusehen. Gerade im letztgenannten Stadtteil treten bereits jetzt in zentraler Lage städtebauliche Missstände auf.

### Altstadt als Wohnstandort stärken

Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsformate kam wiederholt der Wohnstandort Altstadt zur Sprache, dessen Stärkung gewünscht ist, zugleich aber im Zusammenhang mit anderen Nutzungen zu sehen ist.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Stärkung des Wohnstandorts ist auch hier die Modernisierung des Bestands. Dabei soll der Charakter der Altstadt mit seinen Bestandsgebäuden, insbesondere diejenigen, die unter Denkmalschutz stehen und städtebaulich wertvoll sind, erhalten bleiben. Ziel ist es, diese Gebäude durch eine sorgsame und schrittweise Sanierung und Modernisierung an die heutigen Wohnansprüche anzupassen. Zugleich wirkt die Bestandsmodernisierung der derzeit sehr hohen Leerstandsquote in der Altstadt entgegen. Insoweit gilt im Übrigen auch das bereits zur Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum gesagte. Gleichzeitig ist die Altstadt als Standort für Einzelhandel und Gastronomie zu sehen und hier ein angemessener Ausgleich zu schaffen. Die Beteiligungsformate haben diesbezüglich eine konträre Schwerpunktsetzung ergeben. Dies betrifft unter anderem auch die Regelung des Verkehrs im unmittelbaren Altstadtgebiet, welche derzeit als Fußgängerzone ausgewiesen ist. Dabei ist aber darauf hinzuweisen, dass eine vollständige Freigabe der Altstadt für den Anwohnerverkehr den Charakter der schmalen Gassen beeinträchtigen würde und das Potenzial für Touristen und Gastronomie verloren gehen würde.

Was die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestands in der Altstadt angeht, ist dies neben der energetischen Modernisierung ein Hauptziel der Städtebauförderung. Nachdem die Durchführung geförderter Sanierungsmaßnahmen im Altstadtgebiet bereits einige Jahrzehnte zurück liegt, wäre dies kurz- bis mittelfristig eine mögliche städtebauliche Maßnahme. Soweit allein die Erneuerung der Außengestaltung der Gebäude erforderlich ist, kann auch das bereits vorhandene Fassadensanierungsprogramm der Stadt genutzt werden. Gleichzeitig bleibt auch hier die Mobilisierung von Wohnraum ein Ziel, welchem durchgehend ein hoher Stellenwert beigemessen werden soll.

### Aufwertung bestehenden Wohnraums durch Reduktion des Verkehrslärms

Als weitere konkrete Maßnahme zur Aufwertung des Wohnstandorts Eberbach und der innerörtlichen Wohnräume ist die Reduktion des Verkehrslärms an bestimmten hoch belasteten Straßen zu nennen.

In den Beteiligungsformaten wurden insoweit wiederholt die negativen Auswirkungen der Lärmbelastung auf die Wohnqualität genannt. Auch der von der Stadt bereits erstellte Lärmaktionsplan zeigt hier an bestimmten Stellen Handlungsbedarfe und entsprechende Maßnahmen auf. Eine konsequente Umsetzung dieser Maßnahmen fördert neben dem vordringlich verfolgten Gesundheitsschutz den Wohnstandort erheblich.

### Nachnutzung Dr. Schmeißer-Stift

Ein Thema, das seit Jahren sowohl die Bürgerinnen und Bürger als auch den Trägerverein „Verein-Stiftung-Eberbach e. V.“ beschäftigt, ist die Überlegung, wie das ehemalige Seniorenpflegeheim Dr. Schmeißer-Stift zukünftig genutzt werden könnte. Der

derzeitige Plan des Vereins zielt darauf, das Stift zu betreutem bzw. genossenschaftlichem Wohnen umzubauen.

Eine solche Nutzungskonzeption würde eine wichtige und notwendige Maßnahme zur Gestaltung des demografischen Wandels darstellen (s. hierzu u. Handlungsfeld „Bildung und Kultur, demografischer Wandel und soziales Miteinander“). Sollte sich die Stadt zur Einrichtung eines bzw. verschiedener Sanierungsgebiete in der Innenstadt entschließen, könnte es sinnvoll sein, auch das Gebäude des Dr. Schmeißer-Stifts einzubeziehen. Die Möglichkeit einer Förderung der Sanierung als Einrichtung des betreuten bzw. genossenschaftlichen Wohnens mit Mitteln der Städtebauförderung ist dabei jedoch im Einzelfall zu prüfen und hängt im Wesentlichen vom Bestehen vorrangiger Fachfördermittel sowie der Wirtschaftlichkeit des konkret geplanten Projekts ab. Unabhängig hiervon wäre aber eine Förderung zumindest in Bezug auf den Abbruch des bestehenden Baukörpers möglich.

Gleichwohl muss beachtet werden, dass der Leerstand des innenstadtnah gelegenen Gebäudes einen erheblichen städtebaulichen Mangel darstellt. Sollte sich eine Lösung der bereits mehrere Jahre anhaltenden Unsicherheiten hinsichtlich einer Nachnutzung im sozialen Bereich nicht abzeichnen, wird empfohlen, alternative Nutzungskonzepte zu erarbeiten. Gegebenenfalls kann hier auch ein Konzeptvergabeverfahren zur Anwendung kommen oder die Umsetzung in die Hand einer Bauherrengesellschaft übertragen werden.

### 3. Stärkung der Stadtteile als attraktive Wohn- und Lebensstandorte

#### Infrastruktur ausbauen und verbessern

Die Stärkung der Stadtteile als attraktive Wohn- und Lebensstandorte ist für Eberbach von wesentlicher Bedeutung, um zum einen den Wegzug der Bevölkerung zu verhindern, zum anderen aber auch um attraktive Wohnalternativen zur Kernstadt und zu Neckarwimmersbach zu bieten.

Zur Stärkung der Stadtteile in diesem Sinne sind Maßnahmen aus verschiedenen Handlungsfeldern erforderlich. Wesentliche Aspekte sind hier die Verbesserung der Nahversorgung und des Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr. Auch die Sicherstellung einer verlässlichen Internetverbindung spielt hier eine Rolle, genauso wie die Beachtung der Bedürfnisse von Familien und Senioren, welche unter anderem ortsnahe Kinderbetreuungsmöglichkeiten oder altersgerechten Wohnraum umfasst.

Die Stadt hat zur Stärkung der Stadtteile bereits erste Maßnahmen ergriffen und erhält im Rahmen des Förderprogramms „Entwicklung ländlicher Raum“ (ELR) Zuschüsse des Landes. Derzeit können hiervon alle Stadtteile profitieren. Die Bürgerinnen und Bürger können bei der Inanspruchnahme der Förderung von privaten Vorhaben aktiv beraten werden.

## 5.2.2 Handlungsfeld Wirtschaft und Handel

### 1. Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels und der Gastronomie in der Kernstadt

#### Stärkung des Einzelhandelsstandortes Bahnhofstraße

Neben dem städtebaulichen Handlungsbedarf in der Bahnhofstraße, auf welchen bereits hingewiesen wurde, gilt es insbesondere die Bahnhofstraße als Einzelhandelsstandort zu stärken.

Das Hauptaugenmerk sollte hierbei auf der Schaffung attraktiver Einzelhandelsflächen liegen. Die Sanierung des Bestands, aber insbesondere auch die untergenutzten Flächen in der Bahnhofstraße bieten hierfür ein großes Potenzial. Hierdurch kann auch auf die Ansiedlung eines „Frequenzbringers“ hingewirkt werden. Flankierende Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (s. o.) sollten ergänzend umgesetzt werden und darauf hinwirken, dass auch für den Einzelhandel attraktive Außenflächen zur Warenpräsentation etc. zur Verfügung stehen. Zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes kann des Weiteren eine Konzentration des Angebots auf die Bahnhofstraße beitragen.

Auf Grund der erforderlichen Ordnungsmaßnahmen und dem bestehenden Sanierungsbedarf wurde bereits aus städtebaulicher Sicht die Einrichtung eines Sanierungsgebiets erwogen. Hierbei sollte die Stärkung der Funktion der Bahnhofstraße als Einzelhandelsstandort ein wesentliches Sanierungsziel sein. Auch wird zur Erreichung dieses Ziels eine konsequente Umsetzung und gegebenenfalls Fortschreibung des bereits bestehenden „Entwicklungskonzept Einkaufs- und Dienstleistungsstandort“ aus dem Jahr 2011 nahegelegt, wo unter anderem für die hier genannten Handlungsbedarfe konkrete Lösungsansätze herausgearbeitet wurden.

#### Gezielte Erweiterung des Einzelhandelsangebotes und Ansiedlung Frequenzbringer

Insbesondere die Beteiligungsformate haben bei den Bürgerinnen und Bürgern den Wunsch nach konkreten Einzelhandelsangeboten offenbart. Schwerpunktmäßig genannt wurden insoweit vor allem Angebote aus dem Bereich der (Unterhaltungs-)Elektronik sowie Bekleidungsfachgeschäfte, gerade auch mit Angeboten für junge Menschen und Kinder. Auch der Wunsch nach einem Lebensmittelgeschäft in der Innenstadt wurde wiederholt erwähnt. Insoweit wird empfohlen auf die Ansiedlung solcher Geschäfte und die Schließung entsprechender Branchenlücken hinzuwirken. Die Ansiedlung eines solchen Geschäftes kann gerade auch in der Bahnhofstraße als Frequenzbringer dienen.

#### Altstadt als Gastronomiestandort

Die historische Altstadt Eberbachs bietet ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Sie zeichnet sich gegenüber anderen Stadtquartieren eindeutig als Hauptstandort aus. Dies gilt es zu bewahren und zu fördern. Im Rahmen städtebaulicher Umgestaltungen in der Altstadt sind daher den besonderen Interessen der Gastronomie Rechnung zu tragen.

Hierzu gehört zum einen ein attraktiver öffentlicher Raum, der Gäste und Touristen anzieht und zum Verweilen einlädt und zugleich angemessene Flächen für Außengastronomie zulässt. Letzteres wurde im „Entwicklungskonzept Einkaufs- und Dienstleistungsstandort“ als verbesserungswürdig erachtet. Durch die Sanierung des Gebäudebestands in der Altstadt können zudem neue Gastronomieflächen entstehen. Vor allem die Bürgerbeteiligung hat insofern den konkreten Wunsch der Bürgerinnen und Bürger nach einem attraktiven Gastronomieangebot für junge Erwachsene ergeben. Insbesondere im Rahmen der Stärkung des Wohnstandorts Altstadt (s. o.) kann es im Verhältnis zur Gastronomie zu erheblichen Interessenskonflikten kommen. Hier gilt es einen angemessenen Ausgleich zu finden.

## 2. Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion in den Ortsteilen

### Stärkung der Nahversorgung in Neckarwimmersbach

Die Nahversorgung in Eberbach stellt sich allein in der Kernstadt als überwiegend zufriedenstellend dar. In den übrigen Ortsteilen ist das Nahversorgungsangebot ausbaufähig. Von diesen Ortsteilen ist gerade auch Neckarwimmersbach zu nennen, wo die Beteiligungsformate den Wunsch nach einem Lebensmittelgeschäft klar aufgezeigt haben. Dabei dürfte Neckarwimmersbach als zweitgrößter Ortsteil als möglicher Standort für einen (kleinen) Lebensmittelmarkt durchaus in Betracht zu ziehen sein. Bislang verfügt der Ortsteil über ein solches Angebot nicht und die Wegebeziehungen zu den jenseits des Neckars im Norden der Kernstadt gelegenen Lebensmittelmärkten sind relativ weit.

Für die Ansiedlung eines entsprechenden Lebensmittelmarktes wurde in der Gemeinderatsklausur vorgeschlagen, in konkrete Gespräche mit den Händlern vor Ort zu treten. Neben den herkömmlichen Systemanbietern, kann insoweit auch die Ansiedlung eines sogenannten „Integrationsmarkts“ eine Lösung sein. Anbieter wie „CAP - Der Lebensmittelpunkt“ (Integration von Menschen mit Behinderung) und BONUS (Integration von Langzeitarbeitslosen) realisieren auch im städtischen Umfeld kleinere Lebensmittelgeschäfte.

### Alternative Versorgungskonzepte für die Ortsteile

Während für Neckarwimmersbach die Einrichtung eines kleinen Lebensmittelmarkts in Erwägung gezogen werden kann, erscheint dies für die übrigen, kleineren Ortsteile nicht realistisch. Die zentralen Maßnahmen zur Förderung des Wohnstandortes in diesen Ortsteilen sind in der Verbesserung der Infrastruktur zu sehen (s. o.). Zur Verbesserung der Nahversorgung kommt darüber hinaus der Rückgriff auf alternative Versorgungsmöglichkeiten in Betracht. Genannt werden können insoweit beispielsweise ein sogenannter „Regiomat“ (Verkaufsautomaten mit regionalen Produkten zur Selbstbedienung) oder „rollende Supermärkte“. Insofern sollte insbesondere auf die Zusammenarbeit mit bestehenden örtlichen Betrieben gesetzt werden.

### 3. Förderung des innovativen und nachhaltigen Wirtschaftsstandortes mit adäquatem Flächenangebot

#### Aktivierung innerstädtischer Potenzialflächen (insb. Postareal und Tengelmann)

Als wichtige Maßnahme zur Förderung des Wirtschaftsstandortes Eberbach gilt es, dass Gewerbeflächenangebot in zentraler Lage zu verbessern. Hierzu stehen insbesondere innenstadtnahe Flächen bereit, die derzeit nicht ihrem Potenzial entsprechend genutzt werden.

Dabei bieten diese Flächen, sei es als „Frequenzbringer“ in einer zu belebenden Einkaufsstraße oder als zentral gelegener Dienstleistungs- / Gewerbestandort attraktive Möglichkeiten. Gerade zur Entwicklung der Bahnhofstraße bietet es sich aus städtischer Sicht an, direkt in Kontakt mit den jeweiligen Eigentümern zu treten und die künftige Nutzung der Flächen als attraktiven Einzelhandelsstandort in enger Abstimmung zu planen.

Im Rahmen der empfohlenen Aufwertung der zentralen Einkaufsstraße in diesem Bereich kommt der Aktivierung der Fläche eine wesentliche Rolle zur Steigerung der Kundenfrequenz zu. Gleichzeitig dürfte eine umfassende Sanierung des Quartiers bei der Suche nach entsprechenden Nutzern unterstützend wirken. Hier sollte sich die Stadt gemeinsam mit dem Gebäudeeigentümer aktiv um ein Nutzungskonzept bemühen. Letztlich kommt als weitere zentrale Potenzialfläche das Gebäude des Dr. Schmeißer-Stifts in Betracht, sollte sich die beabsichtigte Nachnutzung als Wohnfläche für Senioren nicht realisieren lassen.

#### 5.2.3 Handlungsfeld Mobilität und Verkehr

### 1. Förderung und Gleichberechtigung aller Mobilitätsformen

#### Aufwertung des Angebotes im ÖPNV

Zur Unterstützung der Verkehrswende und Gleichberechtigung verschiedener Mobilitätsformen gehört zwingend eine Aufwertung des ÖPNVs. Zugleich stärkt dies die Attraktivität der Stadtteile als Wohnstandort für Jung und Alt.

Als Verbesserungsbedarf im Bereich des ÖPNV wurden bei der regionalen Anbindung Eberbachs der vermehrte Einsatz von Expresszügen sowie die Erweiterung des regionalen Busliniennetzes, beispielsweise durch eine Verbindung nach Sinsheim, genannt.

Im Bereich des innerstädtischen ÖPNV besteht im Bereich der Kernstadt und in Neckarwimmersbach bereits eine gute Anbindung des Großteils der Wohngebiete. In den Beteiligungsformaten wurde deutlich, dass insbesondere eine höhere Taktung des Busverkehrs den Umstieg auf den ÖPNV verhindert. Gerade auch für die Ortsteile ist dies ein wesentlicher Punkt, der zur Anbindung an die Kernstadt und die Aufwertung des Wohnstandorts beitragen würde.

Im Innenstadtbereich ist die Modernisierung des Bahnhofsvorplatzes inkl. des Zentralen Omnibusbahnhofes ein bedeutendes städtebauliches Projekt (s. o.), welches auch die Attraktivität des Busverkehrs als solchem fördert. Weiter kann der Ausbau des Busverkehrsangebots zu einer wirklichen Alternative zum motorisierten Individualverkehr gerade im vom Parkdruck belasteten Innenstadtbereich (s. u.) eine Entlastung herbeiführen.

Dabei lässt sich die Erreichbarkeit der Innenstadt und die Attraktivität des Angebots im ÖPNV unter anderem dadurch steigern, dass beispielsweise einzelne Linien auch in Fußgängerzonen (z. B. Altstadt; ggfls. künftig östliche Bahnhofstraße) halten. Auch Anpassungen in der Tarifstruktur des öffentlichen Nahverkehrs können zur Attraktivierung dieser Verkehrsform beitragen.

### Ausbau und Schaffung sicherer Fuß- und Radwege

Neben dem Auto und dem ÖPNV sind vor allem im Bereich der innerstädtischen kurzen Strecken die Radfahrer und Fußgänger als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer zu sehen.

Das Fehlen eines durchgängigen und sicheren Radwegenetzes in Eberbach stellt hier einen wesentlichen Mangel dar, den es durch die Aufstellung und Implementierung einer umfassenden Radwegekonzeption zu beseitigen gilt. Dabei ist zu beachten, dass innerhalb der Kernstadt entlang sämtlicher Hauptwegeverbindungen sichere Radwege ausgedeutet werden. Dies gilt nicht nur für die Verbindungen in die Innenstadt, sondern auch für Strecken aus den Wohngebieten zu den Schulen etc. Gleichzeitig sollte auch aus den naheliegenden Stadtteilen auf beiden Seiten des Neckars eine geeignete Wegführung für Radfahrer bzw. E-Bikes bestehen. Generell ist zur Förderung des Radverkehrs neben dem Wegenetz inkl. einer guten Ausschilderung die Schaffung der entsprechenden Infrastruktur mitzudenken. Dies gilt für ausreichend Fahrradstellplätze an zentralen Orten in der Innenstadt oder an öffentlichen Gebäuden genauso wie für Ladestationen für E-Bikes. Generell besteht für verkehrswichtige Maßnahmen der Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur die Möglichkeit einer Förderung im Rahmen des Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes. Die Attraktivierung der Innenstadt für den Radverkehr hat dabei in Eberbach neben der Bedeutung für den örtlichen Verkehr auf Grund der Lage der Stadt am Neckartalradweg auch immer Synergieeffekte im Bereich des Radtourismus bzw. des Freizeitangebots (s. u.).

Das Fußwegenetz in Eberbach hat im Rahmen der Beteiligungsprozesse wiederholt vor allem im Bereich der Schulwege Kritik erfahren (insb. Breite der Wege). Hier gilt es in einer umfassenden Bestandsanalyse Gefahrenquellen zu verorten und zu beseitigen. Besondere Beachtung sollten hierbei die Schulwege finden (bspw. Schulwegekonzeption). Generell empfiehlt es sich das lokale Fußwegenetz auf Barrierefreiheit hin zu überprüfen, da gerade im Rahmen des demografischen Wandels hier erhöhte Anforderungen bestehen.

### Ausbau alternativer Mobilitätsangebote

Neben den genannten Mobilitätsformen und dem KFZ sollte der gezielte Einsatz und Ausbau von Alternativen zur Ergänzung des Mobilitätsangebots in Erwägung gezogen werden. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung hat sich gezeigt, dass hier kein Schwerpunkt der kommunalen Verkehrsentwicklung liegen sollte. Allerdings können gerade die im Beteiligungsprozess genannten Alternativen „Ruftaxi“ und „Bürgermobil“ (Schönbrunn als Beispiel) für die Anbindung der entlegenen Ortsteile aber auch für mobilitätseingeschränkte Personengruppen eine Ergänzung des bestehenden Angebots darstellen.

## 2. Stellplatzangebote in der Innenstadt sinnvoll und bedarfsgerecht verwalten

### Parkraumkonzept Innenstadt

Die Parkraumsituation in der Eberbacher Innenstadt stellt sich als ein seit Jahren viel diskutiertes Themenfeld von hoher Bedeutung dar. Die hierbei auf der Hand liegenden Interessenskonflikte verschiedener Gruppen erhöhen die Brisanz des Themenfelds und unterstreichen das Erfordernis, eine ganzheitliche Lösung für das Parkraumproblem im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungskonzeption, zu finden. Hierzu zählt zum einen die Verringerung des Parkdrucks in besonders betroffenen Innenstadtlagen durch die zuvor genannte Förderung anderer Mobilitätsformen. Genauso sind selbstverständlich die Auswirkungen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen auf die Parkraumsituation zu berücksichtigen (insb. Fußgängerzone Bahnhofstraße, Schaffung Wohnraum Altstadt oder Neugestaltung Neckarlauer). Ausgangspunkt für eine erfolgreiche Regulierung des Parkdrucks im Bereich der hiervon besonders betroffenen Innenstadt kann die Aufstellung einer aktuellen Parkraumkonzeption sein, um Angebot und Bedarf konkret zu ermitteln und eine Handlungsgrundlage zu schaffen.

### Standortauswahl für neue Parkflächen

Gerade im Rahmen von umfangreichen städtebaulichen Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Innenstadt sowie der Stärkung des Wohnstandorts Altstadt aber auch um den ohnehin schon bestehenden Parkdruck zu senken, ist die stete Eruierung möglicher Flächen zur Gewinnung weiterer Parkplätze erforderlich. Innenstadtnahe Flächen können dabei eventuell im Rahmen der Umgestaltung des Postareals geschaffen werden. Auch kann ein Ausbau des Stellplatzangebots auf dem derzeitigen Park-and-Ride Parkplatz der Deutschen Bahn erwogen werden. Weitere Flächen die hierfür in der Vergangenheit bereits in den Blick genommen wurden, liegen neben den Gewerbeeinheiten der Neckardraht AG entlang der Bahngleise. Auch wurde bereits die Schaffung einer weiteren Tiefgarage unter öffentlichen Plätzen (u. a. Neuer Markt) sowie der Ausbau der Parkflächen entlang der Güterbahnhofstraße diskutiert.

### Gezielter Einsatz des Ordnungsdienstes

Zur Umsetzung eines geordneten Parkraummanagements, der Einbindung des motorisierten Individualverkehrs in ein integriertes System verschiedener Verkehrsformen und ein ganzheitliches Entwicklungskonzept, das öffentlichen Räumen bestimmte Funktionen zuordnet, ist es unerlässlich, ordnungswidrig abgestellte Fahrzeuge, beispielsweise im Bereich von Bushaltestellen, auf Fahrradwegen, in Fußgängerzonen oder auf öffentlichen Aufenthaltsflächen zu verhindern.

### Parkgebühren als Steuerungsinstrument

Als wesentliches Instrument des Parkraummanagements kann die in Eberbach bereits weitläufig bestehende Parkraumbewirtschaftung insbesondere als Steuerungsinstrument eingesetzt werden. So ist die bestehende Konzeption daraufhin zu überprüfen, ob ökonomische Anreize für das Parken in größerer Distanz zur Innenstadt geschaffen werden können, um zentrumsnahe Parkplätze für besondere Zielgruppen oder Kurzzeitparkende freizuhalten.

### Einrichtung eines Parkleitsystems

Zur Verringerung des Parksuchverkehrs und der effizienten Nutzung des vorhandenen Parkraumangebots sollte ein Parkleitsystem eingerichtet werden.

## 3. Verkehrsverbindungen neu denken

### Gefahrenstelle Turnplatz umgestalten oder vermeiden

Wie in der Bestandsanalyse aufgezeigt, stellt die Engstelle zwischen den Werksgebäude mit regelmäßigem Werksverkehr eine Gefahrenstelle als zentrale Zufahrt zum Busbahnhof für den Linienverkehr dar. Dies gilt es im Rahmen der Umgestaltung des Busbahnhofs zu prüfen, ob die Zufahrt weiterhin über den Turnplatz erfolgen soll oder ob ggf. eine alternative Linienführung in Betracht kommen könnte. Alternativ gilt es zu prüfen, ob bauliche Veränderungen die Gefahrenstelle entschärfen können.

### Zweite Neckarquerung für Fuß- und Radfahrer

Eine konkrete Maßnahme zur Verbesserung der Wegeverbindungen in und aus der Eberbacher Innenstadt sowie zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs stellt die Schaffung einer zweiten Neckarquerung zwischen Neckarwimmersbach und der Kernstadt dar. Neben der bestehenden Autobrücke würde eine zusätzliche Brücke flussabwärts auf Höhe des Schwimmbads im Sportgebiet „Au“ und der Luisenstraße in der Innenstadt eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Eine solche Querung würde für Radfahrer und Fußgänger aus der Au, und gegebenenfalls aus den anderen Stadtteilen südlich des Neckars eine direkte Verbindung in die Kernstadt bieten, die in der Verlängerung zugleich unmittelbar zum Bahnhof führt. In die andere Richtung würde auf diese Weise die Anbindung des Sport- und Freizeitzentrums bzw. der Veranstaltungsflächen in Neckarwimmersbach gestärkt und gerade auch für Kinder und Jugendliche würde eine sichere Verbindung geschaffen werden.

## 5.2.4 Handlungsfeld: Bildung und Kultur, demografischer Wandel und soziales Miteinander

### 1. Demografischen Wandel durch Ausbau und Förderung von Angeboten für Jugendliche und Senioren gestalten

#### Schaffung von Tagespflegeplätzen

Damit Menschen trotz körperlicher oder geistiger Einschränkung weiterhin in den eigenen vier Wänden leben können und auch zur Entlastung pflegender Angehöriger ist die Bereitstellung von Tagespflegeplätzen eine wichtige Maßnahme um auf die Herausforderungen des demografischen Wandels vorbereitet zu sein. Die Beteiligungsformate haben seitens der Bürgerinnen und Bürger sowie seitens der kommunalen Gremien bereits jetzt einen hohen Bedarf offengelegt, welcher durch die zu erwartenden Entwicklungen weiter steigen wird. Für die Bereitstellung von Tagespflegeplätzen steht mit dem Innovationsprogramm Pflege des Ministeriums für Soziales und Integration, sowie mit vergleichbaren Programmen eine finanzielle Unterstützungsmöglichkeit zur Verfügung. Vielfach setzten Kommunen beim Ausbau des Pflegeangebotes zudem auf kommunale Eigenbetriebe.

#### Betreutes Wohnen und alternative Wohnformen

Als weitere Reaktion auf den demografischen Wandel sind gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsteile auch Maßnahmen erforderlich, die über die Tagespflege hinaus eine weitergehende Unterstützung bieten. Neben herkömmlicher Pflegeheimplätze bieten Plätze im betreuten Wohnen hier wichtige Alternativen um die Kapazitäten auszubauen. Auch weitere alternative Wohnformen, wie beispielsweise Senioren-WGs oder Mehrgenerationenhäuser können geeignet sein, um Senioren eine bedarfsgerechte Unterkunft und Unterstützung zu bieten. Die Stadt kann auf den bestehenden Bedarf gezielt reagieren, indem beispielsweise entsprechende Flächen bereitgestellt werden oder in enger Zusammenarbeit mit den Trägergesellschaften / Vereinen die Umsetzung konkreter Projekte vorantreibt. Der seit Längerem anhaltende Diskurs über die Um- bzw. Weiternutzung des Gebäudes des Dr. Schmeißer Stifts bietet einen geeigneten Ausgangspunkt, zeitnah Lösungen zu erarbeiten.

#### Begegnungsstätten für Jung und Alt

Wie sich in der Onlineumfrage gezeigt hat, sind die Bürgerinnen und Bürger nur mäßig zufrieden mit dem Angebot an Begegnungsstätten für Jung und Alt. In Eberbach sollte es für alle Bedürfnisse, Generationen und Zielgruppen Treffpunkte für Kontakt, Kultur und Austausch geben. In der Onlineumfrage wurde von den Bürgerinnen und Bürgern der Wunsch nach gezielten „Mehrgenerationenangeboten“ genannt. Hierbei wurde regelmäßig auf sogenannte Mehrgenerationenparks verwiesen, wie sie u. a. in Form der „Alla-Hopp“-Parks in der Region bekannt sind. Aber auch einfache, qualitativ hochwertige Aufenthaltsplätze, wie durch die Umgestaltung des Neckarlauers oder die Aufwertung des Stadtparks geschaffen werden könnten, wurden genannt. Solche Treffpunkte sollten über die Stadt verteilt und fußläufig erreichbar sein, sodass diese von allen genutzt werden können.

### Angebote / Treffpunkte speziell für Jugendliche

Das bestehende Angebot für Jugendliche in der Stadt Eberbach zeichnet sich bislang insbesondere durch Angebote der Sozial- bzw. Jugendarbeit aus. Im Freizeitbereich wirken die Sportvereine hier ergänzend. Abseits dieser Organisationen haben insbesondere die Beteiligungsformate den Wunsch nach Aufenthaltsorten bzw. frei zugänglichen Freizeiteinrichtungen wie beispielsweise eines Dirtparks oder einer neuen Skateranlage offenbart. Seitens der Stadt gilt es, die Belange der Jugendlichen im Stadtentwicklungsprozess aufzugreifen und regelmäßig abzufragen. Hierfür bietet die bereits regelmäßig stattfindende Jugendbeteiligung einen geeigneten Rahmen, wobei der Erfolg solcher Formate dadurch gesteigert werden kann, dass aktiv für eine Teilnahme geworben wird.

Mit Beschluss des Gemeinderates zur 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes Güterbahnhofstraße wurde ein möglicher Standort für ein neues Jugendzentrum unter Einbindung eines neuen Skaterparks in der Güterbahnhofstraße geschaffen.

## 2. Erhalt des kulturellen Angebotes als Standortfaktor

### Aktive Förderung kultureller Einrichtungen

Die Stadt Eberbach bietet ein verhältnismäßig gutes kulturelles Angebot, welches grundsätzlich als „weicher“ Standortfaktor von großer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist. Die Stadt fördert dies insbesondere durch die Bereitstellung der Stadthalle als zentrale Veranstaltungsfläche sowie durch die Bewerbung des kulturellen Angebots im Internetauftritt der Stadt. Zur Aufrechterhaltung dieses Angebots gilt es für die Stadt ihre bestehende Unterstützung beizubehalten. Zudem sind gerade in Zeiten der pandemiebedingten Schließung vieler Kultureinrichtungen gezielte städtische Fördermaßnahmen erforderlich, damit das Angebot auch künftig bestehen bleibt.

## 5.2.5 Handlungsfeld: Naherholung, Freizeit und Tourismus

### 1. Touristisches Potenzial erkennen und Angebote ausbauen

#### Tourismusmarketing verbessern / übergreifendes touristisches Angebot

Eine wesentliche Maßnahme zur Stärkung des Tourismus kann die Eingliederung Eberbachs in überregionale Marketingverbünde sein. In diesem Rahmen kann nicht nur eine verbesserte Außenwerbung stattfinden, sondern es können auch Angebote wie z. B. eine regionale „Odenwaldcard“ für Eintritt, ÖPNV etc. eingeführt werden. Die Statistiken zeigen, dass in der Region und im Landkreis die Zahl der Übernachtungsgäste steigend ist. Hiervon kann auch Eberbach profitieren. Auch bei der Modernisierung und Umgestaltung der eigenen Homepage sollte das Thema Tourismus eine wichtige Rolle spielen. Touristen können hier zu Attraktionen und Übernachtungsmöglichkeiten geleitet werden.

### Schaffung attraktiver Übernachtungsmöglichkeiten

Eine weitere Maßnahme zur Stärkung des Tourismus ist die Schaffung attraktiver Übernachtungsmöglichkeiten. In den Beteiligungsformaten kam mehrfach zur Sprache, dass moderne, aber auch spezielle Übernachtungsformen wie beispielsweise ein Jugendhotel oder „Campingfässer“ auf dem Campingplatz fehlen. Hier sollte man potenziellen Investoren und Betreibern Anreize zur Schaffung moderner Übernachtungsmöglichkeiten setzen. Hinzuweisen ist hier auf das „Tourismusfinanzierungsprogramm plus“ des Landes, welches sich explizit an kleinere und mittlere Gastronomie- und Tourismusbetriebe richtet.

### Tourismusdestination Eberbach hervorheben

Das touristische Potenzial Eberbachs geht insbesondere aus der Lage der Stadt am Neckar und im Odenwald hervor und folgt zugleich aus der historischen Altstadt und dem Freizeitangebot.

Neben dem aktiven Ausbau des Tourismusmarketings trägt es zur Ausschöpfung des touristischen Potenzials bei, wenn Eberbach auch im Stadtbild als Tourismusdestination wahrgenommen wird. Hierzu kann unter anderem zählen, dass man die Wege zu Sehenswürdigkeiten in der Innenstadt erkennbar ausschildert und Informationstafeln sichtbar anbringt.

Gerade mit Blick auf den Radtourismus kann es aber auch förderlich sein, wenn man entlang des Landesfernradwegs beispielsweise eine Radstation einrichtet und damit zum Ausdruck bringt, dass die Stadt auf ihre Gäste vorbereitet ist. Als weiteres Angebot in diesem Bereich kann auch die Einrichtung eines Fahrradverleihs betrachtet werden, so dass alle Ausflugs- / Freizeitmöglichkeiten der Stadt auch für Gäste erlebbar werden. Seit dem 1. Juli 2021 bietet die Stadt Eberbach an zwei Stationen E-Bikes und Kinderanhänger zum Ausleihen an.

Bei gestalterischen Stadtentwicklungsmaßnahmen, wie beispielsweise der Aufwertung des Neckarlauer, ist stets zu beachten, dass auch dies dem Tourismus dient und gegebenenfalls auch Angebote geschaffen werden sollte, die sich nicht unmittelbar an die Einwohner, sondern gerade auch an Gäste der Stadt richten (z. B. Bootsausfahrten).

## 2. Landschaftliche Potenziale nutzen und Freizeitangebote verbessern

### Verbesserung des Naherholungsangebots im Odenwald

Die Lage der Stadt inmitten des Naturparks Neckartal-Odenwald stellt ein besonderes Potenzial der Stadt dar.

In den Beteiligungsformaten wurde wiederholt auf das gute Naherholungsangebot hingewiesen. Gleichzeitig wurden auch bestimmte Aspekte als verbesserungswürdig hervorgehoben. Hierzu zählen unter anderem auch der Ausbau des Angebots an barrierefreien Wanderwegen und ein gezieltes Angebot für Mountainbiker, welches u. a. in der Ausweisung besonderer Strecken liegen kann.

### Neckarufer neu gestalten und aufwerten

Die bereits angesprochene Aufwertung des Neckarufers bietet nicht nur städtebaulich ein großes Aufwertungspotenzial, sondern stellt auch eine große Chance dar, um unmittelbar am Fluss Aufenthaltsorte und Freizeitangebote zu schaffen. Dies ist nicht nur für die Bewohner der Stadt, sondern auch für den Tourismus von hohem Wert.

Die Beteiligungsformate haben in diesem Bereich insbesondere den Wunsch nach einem gastronomischen Angebot am Neckar sowie Freizeit- und Erholungsangebote aufgezeigt. Neben einem stationären Angebot (z. B. Biergarten oder Café) lässt sich mit einer Aufstellfläche für Foodtrucks etc. ein abwechslungsreiches Angebot schaffen. Essenziell sind zudem ausreichend Aufenthaltsflächen bspw. mit Sitzstufen am Wasser oder einer Liegewiese. Das Areal kann auch als Standort für zusätzliche Freizeitangebote genutzt werden. Hier kommen u. a. Outdoor-Sportgeräte und ein Tretboot- / Stand-Up-Paddle-Verleih in Betracht.

### Einrichtung einer Freizeitanlage für Jung und Alt

Bereits im Rahmen des Handlungsfelds „Bildung und Kultur, demografischer Wandel und soziales Miteinander“ wurde die Einrichtung eines Mehrgenerationenparks angesprochen, welcher insbesondere in der Bürgerbeteiligung zur Sprache kam und als Begegnungsstätte für Jung und Alt dient. Dies würde das bestehende Freizeitangebot in Eberbach für verschiedene Zielgruppen ergänzen und auch Gäste aus den umliegenden Gemeinden erreichen. Die Bürger haben hierbei insbesondere auf die in der Metropolregion Rhein-Neckar bestehende Initiative „Alla Hopp“ der Dietmar Hopp Stiftung hingewiesen, an deren Angebot man sich gegebenenfalls orientieren kann.

## 5.2.6 Querschnittsthema: Digitalisierung

### 1. Eberbach als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort im digitalen Zeitalter

#### Flächenhafte Mobilfunk- und Breitbandversorgung

Der flächenhafte Ausbau der Mobilfunk- und Breitbandversorgung ist von hoher Bedeutung für die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Eberbach als Wohn- und Gewerbestandort. Teilweise ist der Ausbau bereits gut vorangeschritten und es bestehen Kooperationspartnerschaften, beispielsweise mit dem Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar, welche auch weiterhin gestärkt werden sollten.

Gerade in den umliegenden Stadtteilen besteht hier noch erhöhter Handlungsbedarf, da dort teilweise gar keine bzw. nur eine lückenhafte bodengebundene Breitbandverbindung bzw. lediglich eine LTE-Mobilfunkanbindung besteht. Diese Lücke sollte insbesondere vor dem Hintergrund behoben werden, dass die Ortsteile weiterhin als attraktive Wohnstandorte gestärkt werden (s. oben Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Stadtbild, Leitsatz 3). Auch sollte der Ausbau mit Glasfaser in den Gewerbegebieten vorangetrieben werden, um Eberbach als nachhaltigen sowie zukunftssicheren Gewerbestandort zu bewahren.

## 2. Nutzung der Chance der Digitalisierung zur Förderung der Kommunikation zwischen den einzelnen Akteuren

### Digitalisierung von Bürgerdiensten

Die Digitalisierung bietet auch für die Stadt Chancen die Kommunikation mit den Bürgern neu zu gestalten. Hier bieten sich neben digitalen Beteiligungsformaten, welche bereits im Rahmen des vorliegenden Entwicklungskonzepts eingesetzt wurden, insbesondere die Digitalisierung von Behördengängen, an. Dies ist ein Themenfeld, mit welchem sich die Stadt nicht zuletzt wegen der bundesweiten Initiative zur Schaffung eines Portalverbundes ohnehin in naher Zukunft befassen muss.

### Außendarstellung im digitalen Raum durch Überarbeitung des Internetauftrittes und Nutzung der sozialen Medien

Zur Kommunikation der Stadt mit ihren Bürgern, aber vor allem auch mit potentiellen Gästen gehört zudem ein attraktiver Internetauftritt. Dies betrifft eine moderne und aktuell gehaltene Homepage, mit allen wesentlichen Informationen zum städtischen Leben, aber auch zu den attraktiven Tourismusangeboten Eberbachs. Zugleich umfasst ein attraktiver Auftritt im digitalen Raum neben der eigenen Homepage in der heutigen Zeit auch die Präsenz und den Kontakt zu den Bürgern in den sozialen Netzwerken.

## 5.2.7 Querschnittsthema Klima- und Umweltschutz

### 1. Konsequenterer Umsetzung der ambitionierten Klimaschutzziele

#### Umsetzung und Aktualisierung des vorhandenen Klimaschutzkonzeptes

Der Stadt Eberbach liegt bereits seit 2012 ein ausführliches Klimaschutzkonzept des Zentrums für rationelle Energieanwendung und Umwelt GmbH vor, welches ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Erreichung ambitionierter Klimaschutzziele bis zum Jahr 2025 enthält. Bislang wurden diese Maßnahmen nicht weitreichend umgesetzt. Insofern ist der Stadt zu empfehlen, das bestehende Konzept wieder in den Fokus der kommunalen Klimaschutzbemühungen zu rücken und die dort genannten Maßnahmen in die städtischen Planungen einzubeziehen.

Einen ersten Schritt in diese Richtung hat der Gemeinderat der Stadt Eberbach mit seinem jüngst gefassten Beschluss zur Klimaneutralität gemacht. Dieser unterstreicht die Einordnung des Themas Klimaschutz als Querschnittsthemenbereich, der in allen kommunalen Handlungsfeldern zu berücksichtigen ist, und gibt zugleich mit der „Klimaneutralität 2035“ ein neues ambitioniertes Ziel für die kommunalen Klimaschutzbemühungen vor. Auf dieser Grundlage wurde unter anderem die Ausarbeitung eines Meilensteinplanes beschlossen.

#### Einrichtung von Sanierungsgebieten zur Förderung energetischer Sanierung des Gebäudebestandes

Im Handlungsfeld „Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Stadtbild“ wurde für verschiedene Innenstadtbereiche die Einrichtung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets als sinnvolle Maßnahme empfohlen. Dies kann auch aus Sicht des Klima- und Umweltschutzes als erstrebenswert angesehen werden.

Bereits das Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2012 hat darauf hingewiesen, dass das Haupteinsparungspotenzial bzgl. des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes insbesondere auch bei den Privathaushalten liegt. Die Einrichtung städtebaulicher Sanierungsgebiete wirkt auf Grund der Bereitstellung von Fördermitteln gerade im privaten Bereich als Anreiz zur Sanierung, wobei auf Grund der Förderrichtlinien immer auch eine energetische Sanierung erfolgen muss. Für den Innenstadtbereich können die Sanierungsgebiete daher als weitere Möglichkeit zur Aktivierung der Bürger angesehen werden, die über die sogleich dargestellten allgemeinen Maßnahmen im gesamten Stadtgebiet hinausgehen. Zugleich ergeben sich auch für die Stadt selbst Vorteile, da gerade im Innenstadtbereich eine Vielzahl kommunaler Liegenschaften vorhanden sind, deren energetische Sanierung ebenfalls vom Klimaschutzkonzept empfohlen wird und grundsätzlich auch im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig ist. Gerade in den Stadtteilen oder in weniger zentral gelegenen Bereichen kann die Einrichtung von Sanierungsgebieten auch ohne die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln des Landes einen Anreiz für die Eigentümer zur Modernisierung bieten, da dies u. a. steuerrechtliche Vorteile bietet.

## 2. Sensibilisierung und Schärfung des Bewusstseins der Bürgerinnen und Bürger für Nachhaltigkeitsthemen

### Gezielte Öffentlichkeitsarbeit in Bezug auf den Klimaschutz

Die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in die Maßnahmen zur Umsetzung kommunaler Klimaschutzprojekte ist wesentlicher Bestandteil für deren Gelingen. Das Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2012 bietet auch in diesem Bereich eine Palette von Maßnahmenvorschlägen, deren Umsetzung grundsätzlich zu empfehlen ist.

Dies gilt neben der Öffentlichkeitsarbeit zur Steigerung der Bekanntheit kommunaler Maßnahmen, welche ausweislich der Bürgerbeteiligung noch ausbaufähig ist, insbesondere auch für die Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Gewerbetreibenden für Maßnahmen im privaten Bereich.

Als mögliche Maßnahmen sind vor allem Informationsveranstaltungen und Beratungsleistungen zu nennen, welche sich unter anderem auf die Themenfelder energetische Sanierung und Fördermöglichkeiten (bspw. durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) beziehen. Die Bürgerbeteiligung hat diesbezüglich ein großes Interesse der Bürgerinnen und Bürger aufgezeigt.

Zur Umsetzung bietet sich dabei an, auf die Beratungskapazitäten der Klimaschutz- und Energieberatungsagentur Heidelberg – Rhein-Neckar-Kreis gGmbH sowie der Energieberatungen der Verbraucherschutzzentrale Eberbach zurückzugreifen. Auch kann eine enge Zusammenarbeit mit dem örtlichen Handwerk hier sinnvoll sein, um lokal vorhandene Kompetenzen zu nutzen und zu fördern.

### Naturschutz in Eberbach erlebbar machen

Zur weiteren Sensibilisierung und Schärfung des Bewusstseins der Bürgerinnen und Bürger für Nachhaltigkeitsthemen kann auch im Bereich des Naturschutzes die Öffentlichkeitsarbeit weiter verbessert werden. Hier kommt beispielsweise in Betracht, die zahlreichen Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler im Stadtgebiet besser zu beschildern und über die Gegebenheiten zu informieren. Hier bietet sich auch eine Zusammenarbeit mit der Naturparkverwaltung an.

### Unterstützung der Direktvermarktung lokal produzierter Waren

Zur Sicherung der Kulturlandschaft und damit der biologischen Vielfalt und zur Bewahrung vor Ort ansässiger landwirtschaftlicher Betriebe ist zu überlegen, wie diese ihre Produkte vor Ort vermarkten können. Neben der Stärkung der Wertschätzung für landwirtschaftliche Betriebe und regional produzierte Lebensmittel könnte hierdurch auch die Nahversorgung in den Ortsteilen verbessert werden. Beispiele aus anderen Kommunen sind sogenannte „Regiomaten“.

## 3. Nachhaltige Sicherung der Freiraum-, Wald- und Landschaftsflächen unter ökologischen Gesichtspunkten

### Förderung des Waldumbaus

Die Stadt Eberbach ist nicht nur wegen des bedeutenden Anteils der Waldflächen, welche durch die Flächenbilanz eine der walddreichsten Kommunen des Landes Baden-Württembergs ist, sondern insbesondere auch auf Grund der Bedeutung des Waldes für das Klima, den Umweltschutz und die Naherholung auf eine nachhaltige und langfristige Sicherung des Waldbestandes angewiesen. Hierbei spielt vor allem auch eine Anpassung des Waldbestandes an die durch den Klimawandel verursachten Folgen eine wichtige Rolle, um einem „Waldsterben“ vorzubeugen. Der nachhaltige Waldumbau wird durch die Stadt bereits in Zusammenarbeit mit der Landesforstverwaltung seit längerem praktiziert und soll fortgeführt werden, um den Wald zur langfristigen Sicherung des Bestands und der Biodiversität zu ertüchtigen.

### Innenentwicklung zum Schutz naturnaher Landschaftselemente

Bereits im Handlungsfeld „Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Stadtbild“ wurde vielfach auf die begrenzten Möglichkeiten der Stadt zur Ausweisung neuer Bauflächen im Bereich der Innenstadt hingewiesen. Die dort erwähnten Maßnahmen zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum, zur Aktivierung von Potenzialflächen in privater Hand und zur Attraktivierung der Wohnstandorte in den Ortsteilen, tragen allesamt dazu bei, die Ausweisung weiterer Flächen im Außenbereich zu minimieren und sollten daher auch aus ökologischen Gesichtspunkten begrüßt werden.

### 5.3 Maßnahmenübersicht

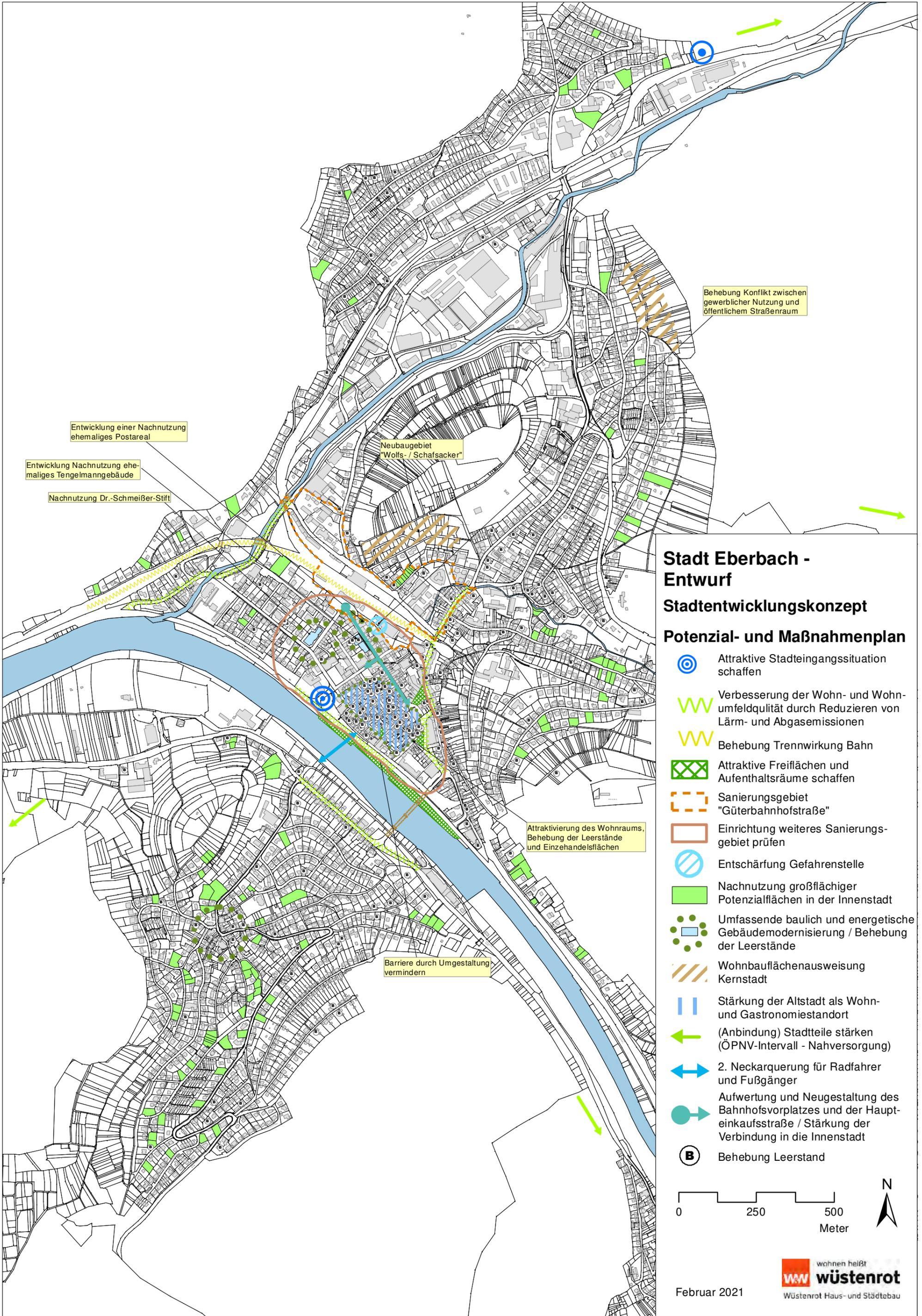
Die folgende Darstellung stellt eine Übersicht über die vorgenannten Leitsätze und Maßnahmenempfehlungen in den einzelnen Handlungsfeldern dar. In der Übersicht wurden die Maßnahmen zudem nach der Dringlichkeit der Umsetzung priorisiert und es wurde ein möglicher Durchführungszeitraum angegeben. Eine kurzfristige Umsetzung bezieht sich dabei auf die Jahre 2021 – 2026, eine mittelfristige Umsetzung auf die Jahre 2026 – 2031 und eine langfristige Umsetzung auf die Jahre 2031 – 2040+. Zudem gibt es Maßnahmen, welche dauerhaft durchgeführt werden sollten.

In der Übersicht besteht des Weiteren die Möglichkeit die jeweiligen Zuständigkeiten und den Umsetzungsstand für das interne Monitoring einzutragen. Die WHS empfiehlt, für die Sicherstellung der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen die Aufgabenfelder innerhalb der Verwaltung klar zu verteilen und dies nach außen zu kommunizieren. Im Hinblick auf die aktuelle Haushaltslage sind ggf. weitergehende Priorisierungen in der Bearbeitung notwendig. Die Gemeinderäte und ggf. dritte Personen (z. B. Leiter von Einrichtungen) können in den weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess mit einbezogen werden. Hier empfiehlt sich die Bildung von Arbeits- oder Lenkungsgruppen zu dargestellten spezifischen Themen voranzutreiben und dies in der Maßnahmenübersicht zu vermerken. In einigen Bereichen sind weitere spezifische Konzepte notwendig, das Stadtentwicklungskonzept kann nur den Anstoß geben. Der aktuelle Projektstand kann regelmäßig, z. B. jährlich am Jahresende / Jahresanfang in Gemeinderatssitzungen vorgestellt werden. Erreichte / durchgeführte Maßnahmen können abgehakt werden und / oder zeitlich angepasst werden.

Tabelle 18: Potenzial- und Maßnahmentabelle

Handlungsfeld	Leitsatz	Maßnahme	Priorität	Durchführungs- zeitraum	Zuständigkeit	Umsetzungsstand
Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Stadtbild	Schaffung attraktiver Stadträume und Stadteingänge zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Kernstadt	Umgestaltung der Bahnhofstraße	hoch	kurz- bis mittelfristig		
		Bahnhofsvorplatz neu gestalten	hoch	kurzfristig		
		Attraktive Stadteingangssituation schaffen ("Visitenkarte")	niedrig	mittel- bis langfristig		
		Aufenthaltsqualität am Neckar schaffen und an Innenstadt anbinden	hoch	mittel- bis langfristig		
		Stadtplätze neu gestalten und Aufenthaltsqualität verbessern	niedrig	kurzfristig		
	Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum in der Kernstadt durch Sanierung und Innenentwicklung	Koordinierter Einsatz von Sanierungsgebieten	hoch	mittelfristig		
		Mobilisierung von Wohnraum für alle Generationen	mittel	Daueraufgabe		
		Altstadt als Wohnstandort stärken	hoch	kurz- bis mittelfristig		
		Aufwertung bestehenden Wohnraums durch Reduktion des Verkehrslärms	mittel	Daueraufgabe		
	Stärkung der Stadtteile als attraktive Wohn- und Lebensstandorte	Nachnutzung Dr. Schmeißer-Stift	hoch	kurzfristig		
Infrastruktur ausbauen und verbessern		mittel	mittelfristig			
Wirtschaft und Handel	Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels und der Gastronomie in der Kernstadt	Stärkung des Einzelhandelsstandortes Bahnhofstraße	hoch	kurz- bis mittelfristig		
		Gezielte Erweiterung des Einzelhandesangebotes und Ansiedlung Frequenzbringer	hoch	kurz- bis mittelfristig		
	Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion in den Ortsteilen	Altstadt als Gastronomiestandort	mittel	mittelfristig		
		Stärkung der Nahversorgung in Neckarwimmersbach	mittel	kurzfristig		
	Förderung des innovativen und nachhaltigen Wirtschaftsstandortes mit adäquatem Flächenangebot	Alternative Versorgungskonzepte für die Ortsteile	niedrig	kurzfristig		
Mobilität und Verkehr	Förderung und Gleichberechtigung aller Mobilitätsformen	Aktivierung innerstädtischer Potenzialflächen (insb. Postareal und Tengelmann)	hoch	kurz- bis mittelfristig		
		Aufwertung des Angebotes im ÖPNV	hoch	kurz- bis mittelfristig		
		Ausbau und Schaffung sicherer Fuß- und Radwege	hoch	kurz- bis mittelfristig		
	Stellplatzangebote in der Innenstadt sinnvoll und bedarfsgerecht verwalten	Ausbau alternativer Mobilitätsformen	mittel	kurzfristig		
		Parkraumkonzept Innenstadt	hoch	kurzfristig		
		Standortauswahl für neue Parkflächen	mittel	kurz- bis mittelfristig		
		Gezielter Einsatz des Ordnungsdienstes	mittel	kurzfristig		
		Parkgebühren als Steuerungsinstrument	niedrig	kurzfristig		
	Verkehrsverbindungen neu denken	Parkleitsystem	mittel	kurz- bis mittelfristig		
		Gefahrenstelle Turmplatz umgestalten oder vermeiden	hoch	kurz- bis mittelfristig		
Bildung und Kultur, demografischer Wandel und soziales Miteinander	Demografischen Wandel durch Ausbau und Förderung von Angeboten für Jugendliche und Senioren gestalten	Zweite Neckarquerung für Fuß- und Radfahrer	mittel	langfristig		
		Schaffung von Tagespflegeplätzen	hoch	kurz- bis mittelfristig		
		Betreutes Wohnen und alternative Wohnformen	mittel	kurz- bis mittelfristig		
		Begegnungsstätten für Jung und Alt	niedrig	mittelfristig		
	Angebote / Treffpunkte speziell für Jugendliche	mittel	kurz- bis mittelfristig			
	Erhalt des kulturellen Angebotes als Standortfaktor	Aktive Förderung kultureller Einrichtungen	hoch	Daueraufgabe		

Handlungsfeld	Leitsatz	Maßnahme	Priorität	Möglicher Durchführungszeitraum	Zuständigkeit	Umsetzungsstand
Naherholung, Freizeit und Tourismus	Touristisches Potenzial erkennen und Angebote ausbauen	Tourismusmarktig verbessern / übergreifendes touristisches Angebot -> "Odenwaldcard"	mittel	Daueraufgabe / kurzfristig		
		Schaffung attraktiver Übernachtungsmöglichkeiten	hoch	kurzfristig		
		Tourismusdestination Eberbach hervorheben	mittel	Daueraufgabe		
	Landschaftliche Potenziale nutzen und Freizeitangebote verbessern	Verbesserung des Naherholungsangebotes im Odenwald	niedrig	mittelfristig		
		Neckarufer neu gestalten und aufwerten	hoch	kurz- bis mittelfristig		
		Einrichtung einer Freizeitanlage für Jung und Alt	mittel	mittel- bis langfristig		
Digitalisierung	Eberbach als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort im digitalen Zeitalter	Flächenhafte Mobilfunk- und Breitbandversorgung	hoch	kurz- bis mittelfristig		
		Digitalisierung von Bürgerdiensten	mittel	kurzfristig		
	Nutzung der Chance der Digitalisierung zur Förderung der Kommunikation zwischen den einzelnen Akteuren	Außendarstellung im digitalen Raum durch Überarbeitung des Internetauftrittes und Nutzung der sozialen Medien	mittel	kurzfristig		
Umwelt- und Klimaschutz	Konsequentere Umsetzung der ambitionierten Klimaschutzziele	Umsetzung und Aktualisierung des vorhandenen Klimaschutzkonzeptes	hoch	kurz- bis mittelfristig		
		Einrichtung von Sanierungsgebieten zur Förderung energetischer Sanierung des Gebäudebestandes	hoch	kurzfristig		
	Sensibilisierung und Schärfung des Bewusstseins der Bürgerinnen und Bürger für Nachhaltigkeitsthemen	Gezielte Öffentlichkeitsarbeit in Bezug auf Klimaschutz	niedrig	kurzfristig		
		Naturschutz in Eberbach erlebbar machen	niedrig	kurz- bis mittelfristig		
		Unterstützung der Direktvermarktung lokal produzierter Waren	niedrig	mittel- bis langfristig		
	Nachhaltige Sicherung der Freiraum-, Wald- und Landschaftsflächen unter ökologischen Gesichtspunkten	Förderung des Waldumbaus	hoch	Daueraufgabe		
Innenentwicklung zum Schutz naturnaher Landschaftselemente		hoch	Daueraufgabe			



Entwicklung einer Nachnutzung ehemaliges Postareal

Entwicklung Nachnutzung ehemaliges Tengelmangebäude

Nachnutzung Dr.-Schmeißer-Stift

Neubaubereich "Wolfs- / Schafsacker"

Behebung Konflikt zwischen gewerblicher Nutzung und öffentlichem Straßenraum

Attraktivierung des Wohnraums, Behebung der Leerstände und Einzelhandelsflächen

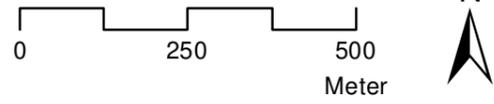
Barriere durch Umgestaltung vermindern

### Stadt Eberbach - Entwurf

#### Stadtentwicklungskonzept

#### Potenzial- und Maßnahmenplan

-  Attraktive Städteingangssituation schaffen
-  Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität durch Reduzieren von Lärm- und Abgasemissionen
-  Behebung Trennwirkung Bahn
-  Attraktive Freiflächen und Aufenthaltsräume schaffen
-  Sanierungsgebiet "Güterbahnstraße"
-  Einrichtung weiteres Sanierungsgebiet prüfen
-  Entschärfung Gefahrenstelle
-  Nachnutzung großflächiger Potenzialflächen in der Innenstadt
-  Umfassende baulich und energetische Gebäudemodernisierung / Behebung der Leerstände
-  Wohnbauflächenausweisung Kernstadt
-  Stärkung der Altstadt als Wohn- und Gastronomiestandort
-  (Anbindung) Stadtteile stärken (ÖPNV-Intervall - Nahversorgung)
-  2. Neckarquerung für Radfahrer und Fußgänger
-  Aufwertung und Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes und der Haupteinkaufsstraße / Stärkung der Verbindung in die Innenstadt
-  Behebung Leerstand



## 6. Weitere Vorgehensweise

Das hier vorliegende gesamtstädtische Entwicklungskonzept dient als Basis für weitere Planungen im Zuge der Stadtentwicklung in Eberbach. Es zeigt auf Grundlage einer ausführlichen Bestandsaufnahme und -analyse, einer umfassenden Beteiligung kommunaler Akteure und der Bürgerinnen und Bürger unterschiedlichste Leitsätze für die Entwicklung Eberbachs in den Handlungsfeldern Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Stadtbild, Wirtschaft und Handel, Mobilität und Verkehr, Bildung und Kultur, demografischer Wandel und soziales Miteinander, Naherholung, Freizeit und Tourismus, sowie in den beiden Querschnittsthemen Digitalisierung und Klima- und Umweltschutz auf. Die konkreten Maßnahmenempfehlungen können als Ausgangspunkt für den Gemeinderat und die Verwaltung dienen, den angestoßenen Entwicklungsprozess fortzuführen. Bei der weiteren Planung und der Ausarbeitung weiterer Konzepte gilt es auch den Bürgerbeteiligungsprozess fortzuführen. Die hohe Beteiligung der Bürgerschaft im Rahmen der Erstellung dieses Stadtentwicklungskonzeptes zeugt von einem hohen Bürgerengagement und einem großen Interesse an der Stadtentwicklung.

Um wichtige Maßnahmenvorschläge des Stadtentwicklungskonzepts schnell umsetzen zu können, empfehlen wir, eine zeitnahe Antragstellung für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Auf diese Weise können sowohl kommunale als auch private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen gefördert werden.

Zudem empfehlen wir den weiteren Stadtentwicklungsprozess mit einem Monitoring zu begleiten und das Konzept regelmäßig unter Einbeziehung der Bürgerschaft fortzuschreiben.



## **Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept der Stadt Eberbach**

**als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß  
dem § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB)**

### Verfahrensvermerke:

Beschluss des Gemeinderates über die Auftragsvergabe und Erstellung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes am	25.07.2019
Klausurtagung des Gemeinderates (nichtöffentlich) am	23.01.2020
Bekanntmachungen zur Bürgerbeteiligung (Online-Umfrage) am	23.05.2020, 30.05.2020 und 27.06.2020
Bürgerbeteiligung (Online-Umfrage) in der Zeit vom	01.06.2020 bis einschließlich 19.07.2020
Beschluss des Gemeinderates über den Entwurf am	25.11.2021
Öffentliche Bekanntmachung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes am	12.02.2022

Eberbach, den 14.02.2022

Der Bürgermeister

  
Peter Reichert

