

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-044

Datum: 10.02.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Aufstellung von drei Containern mit Verkleidung an bestehende Lagerhalle, Aufstellung bzw. Anbringung von Werbeanlagen sowie Aufstellung eines Zeltens,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 4949 und 842/40 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter folgendem Vorbehalt sowie den nachfolgenden Befreiungen erteilt:

Vorbehalt:

- Das überplante Grundstück Flst.-Nr. 842/40 ist von Privat zu erwerben. Zur Sicherung der beantragten Nutzung ist eine Vereinigungsbaulast einzutragen.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der mit 0,40 festgesetzten Grundflächenzahl um ca. 105 m², entspricht ca. 8,2%.
 - Überschreitung der Baugrenze mit dem beantragten Zelt um weitere 7,50 m auf 25,0 m Länge sowie mit dem Container um ca. 1,50 m auf 6,05 m Länge.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
 3. Die bereits erfolgte Ausführung (Aufstellung Container und Zelt) ohne vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung ist zu missbilligen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Kerfenwiesen“, 5. Änderung und Erweiterung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Dieser Antrag war bereits Gegenstand der Bau- und Umweltausschusssitzung (siehe Beschlussvorlage Nr. 2016-350) am 12.01.2017. Hier wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt. Von Seiten des Baurechtsamts des Rhein-Neckar-Kreises wurde die Stadt Eberbach nochmals aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

Beantragt ist die Aufstellung von 3 Containern als Anbau an die bestehende Lagerhalle und einer Nutzung als Büro. Die Container wurden verkleidet sodass sie die Wirkung eines kompakten Baukörpers aufweisen.

Weiterhin sollen an der Giebelseite der vorh. Lagerhalle 3 unbeleuchtete Werbetafeln angebracht werden was bereits erfolgte.

An den Gebäudeecken der Container sollen 2 Fahnenmasten mit Werbefahnen aufgestellt werden.

Darüber hinaus ist an der Längsseite der bestehenden Lagerhalle entlang der Friedrichsdorfer Landstraße ein Zelt als fliegender Bau mit einer Nutzung als Lager beantragt und bereits aufgestellt worden.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes.

Auf Teilflächen der gemischten Baufläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze mit dem Zelt zur Friedrichsdorfer Landstraße vorgesehen sowie soll eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl erfolgen. Die notwendigen Befreiungen zeigen sich städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, zu dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

4. Grundstücksneuordnung

Der beantragte Zeltstandort befindet sich im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 842/40, das sich im Eigentum der Stadt Eberbach befindet.

In der am 13.02.2017 erfolgten Verhandlung mit den Eigentümern der Grundstücks Flst.Nr. 4949 konnte der Verkauf des Grundstückes Flst.Nr. 842/40 der Gemarkung Eberbach geregelt werden.

Weiterhin wäre durch eine Verfügung des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises mittels einer Vereinigungsbaulast die Nutzung der beiden Grundstücke vorab öffentlich-rechtlich zu sichern.

Entsprechend wurde der Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

5. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO durchzuführende Nachbarbeteiligung ist bereits abgeschlossen. Es wurden keine Einwände erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3