

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-073

Datum: 14.03.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau Wohn- und Geschäftshaus,
Baugrundstück: Flst.Nr. 286 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 und § 145 BauGB unter folgendem Vorbehalt erteilt:
 - Für das beantragte Vordach über dem Erdgeschoss mit der Lage im öffentlichen Straßenraum ist mit der Stadt Eberbach ein Gestattungsvertrag abzuschließen.
 - Die Farbgebung der Fassade ist mit dem Stadtbauamt Eberbach abzustimmen.
 - Es ist der Nachweis der ausreichenden Stellfläche für die Müllgefäße unter Berücksichtigung der künftigen Nutzungen vorzulegen.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
3. Seitens der Stadt Eberbach wird der Abschluss eines Stellplatzablösevertrages in Aussicht gestellt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Des Weiteren werden Belange des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“ berührt.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Kreuzungsbereich der der Bahnhofstraße und der Hauptstraße.
Das Vorhaben liegt in einem Schwerpunktbereich der historischen Altstadt in einem durch mehrere Kulturdenkmale geprägten Umfeld.

Nach dem Abbruch des bestehenden Gebäudes, sh. Beschlussvorlage 2016-351, soll das Wohn- und Geschäftshaus die folgenden Nutzungen erhalten:

- im Erdgeschoss soll ein Gastronomiebetrieb eingerichtet werden. Im Untergeschoss sollen die zugehörigen Neben- und Wirtschaftsräume eingerichtet werden. Die Zugangssituation soll in der derzeitigen Form beibehalten werden. Zur Seite der Brunnengasse soll der Abstellraum für die Müllgefäße für die im Gebäude vorgesehenen Nutzungen hergestellt werden.
- Im 1.- und 2. Obergeschoss soll je eine Wohnung eingerichtet werden.
- Im 3. Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss soll eine weitere Wohnung hergestellt werden.

Die gewerbliche Nutzung sowie die Wohnungen sollen barrierefrei ausgeführt werden.

Die Ausführung des Daches soll analog dem des bisherigen Gebäudes zu den Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Pultdach sowie nicht einsehbar mit einem Flachdach ausgeführt werden.

3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der baulichen Nutzung in dem Umfeld des Vorhabens ist durch Wohnnutzungen, Gaststätten, Einzelhandel, Dienstleister sowie Arztpraxen geprägt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung entspricht somit den dort vorhandenen Nutzungsformen und zeigt sich allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung weist in dem direkten bebauten Umfeld 3 Vollgeschosse (VG) auf.

Einen „Ausreißer“ stellen das an das Vorhaben angrenzende Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 4 mit 4 VG (einschließlich Dachgeschoss) und einer Traufhöhe von ca. 13,0 m sowie das gegenüber liegende Geschäftshaus Bahnhofstraße 1 mit 4 VG (einschließlich Dachgeschoss) und einer Traufhöhe von ca. 10,50 m dar.

Weiter in Fortsetzung der Bahnhofstraße beträgt das Maß der baulichen Nutzung 3 VG (einschließlich Dachgeschoss), im Bereich der Hauptstraße 3 VG (zuzüglich Dachgeschoss) und Traufhöhen von ca. 9,50 m – 10,30 m.

Das beantragte Vorhaben soll mit 4 VG zuzüglich eines Dachgeschosses sowie mit einer Traufhöhe von ca. 11,50 m ausgeführt werden.

Durch den Antragsteller wurde die Bestandsituation der benachbarten Bebauung in der Brunnengasse sowie dem angrenzenden Bestandsgebäude in der Bahnhofstraße in den Antragsunterlagen dargestellt.

Seitens der Verwaltung wird vor einer Beschlussfassung im Bau- und Umweltausschuss hinsichtlich der Lage des Vorhabens in der historischen Altstadt eine Besichtigung der örtlichen Situation vorgesehen.

Des Weiteren ist im Zugangsbereich zu der künftigen Gaststätte über dem Erdgeschoss in Teilbereichen entlang der Bahnhof- und Hauptstraße ein Vordach beantragt, dass

ca. 1,0 m in den öffentlichen Straßenraum hinein ragt. Hierzu ist mit der Stadt Eberbach ein Gestattungsvertrag abzuschließen.

Weiterhin ist im Hinblick der Lage des Vorhabens in dem historischen Umfeld sowie des Ortsbildes die Farbgebung der Fassadenteile mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Für die beantragten Nutzungen wird im Erdgeschoss ein Abstellraum für Müllgefäße von ca. 3,8 m² vorgesehen.

Nach Rücksprache bei der AVR Sinsheim reicht die Aufstellfläche für die unterschiedlichen Behältnisse für die beantragten Nutzungen nicht aus.

In der Vergangenheit war es aus Gründen des Orts- und Straßenbildes das Bestreben der Verwaltung bei Neubau- bzw. Umbauvorhaben die Standflächen für Müllgefäße innerhalb der Gebäude vorzusehen.

Entsprechend wurden die Vorbehalte im Beschlussantrag formuliert.

4. Stellplatzablösevertrag

Durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wird der Nachweis der notwendigen Kfz- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze geprüft.

Sollte sich durch die Nutzungsänderung ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen ergeben, wird der Abschluss eines Stellplatzablösevertrages in Aussicht gestellt.

4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-10