

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-011

Datum: 15.01.2018

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 5971/1 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	08.03.2018	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) unter den folgenden Vorbehalten erteilt:
  - Der Umbau zur Absenkung der Randsteine sowie der Rabattensteine, einschließlich der Wiederherstellung der Verkehrsflächen hat zu Lasten des Antragstellers zu erfolgen.
  - Der im Bereich der Zufahrt zum künftigen Garagengeschoss stehende Mast, über den das angrenzende Anwesen Grundstück Flst.-Nr. 6004 mit Strom versorgt wird, ist zu Lasten des Antragstellers umzusetzen.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 20 Wohneinheiten und einem Garagengeschoss.

So soll im Untergeschoss des beantragten Mehrfamilienwohnhauses auf Höhe des natürlichen Geländes das Garagengeschoss mit 19 Stellplätzen und einem weiteren Stellplatz neben der Zufahrt hergestellt werden.

Weiterhin sollen dort die notwendigen Fahrrad-Stellplätze untergebracht werden.

Die Zufahrt zu dem Garagengeschoss soll an der Nordwestseite des Gebäudes über eine Rampe erfolgen.

Im zur Itterstraße zugewandten Mehrfamilienwohnhaus sollen im Erdgeschoss, dem 1. und 2. Obergeschoss jeweils 6 Wohnungen und dem Dachgeschoss 2 Wohnungen mit dann insgesamt 20 Wohneinheiten entstehen.

Die über dem Erdgeschoss liegenden Geschossebenen können barrierefrei erreicht werden.

Das Dach des Mehrfamilienwohnhauses soll als 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** entlang der Itter- und anschließenden Gartenstraße ist überwiegend durch eine Wohnnutzung wie auch durch Freie Berufe und im weiteren Verlauf in Richtung Bahnhof durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn vom 29.08.2011 sind Teilflächen des Grundstücks als gemischte Baufläche sowie als Spielplatzflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem bebauten Umfeld hat sich in der Vergangenheit weg von einer gewerblichen Nutzung (ehem. Boch-Dienst und Malerbetrieb) hin zu einer Wohnnutzung entwickelt.

Die Wohnnutzung würde somit dem Gebietstyp eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** des bebauten Umfeldes bewegt sich bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,16 bis ca. 0,45.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens liegt bei ca. 0,27. Weiterhin ist das Vorhaben einschließlich dem Garagengeschoss als anrechenbarem Vollgeschoss mit 4 Vollgeschossen beantragt. Das Dachgeschoss soll als nicht anrechenbares Vollgeschoss hergestellt werden.

Das südöstlich an das Vorhaben angrenzende Wohn- und Geschäftshaus sowie die anschließende Häuserzeile weisen 3 Vollgeschosse auf, siehe Anlage Gebäudeabwicklung.

Darüber hinaus ist auch das Gebäude Itterstraße 18a auf der gegenüberliegenden Straßenseite in 2. Reihe mit 3 Vollgeschossen ausgeführt.

Das beantragte Vorhaben fügt sich in seiner Maßstäblichkeit in das bebaute Umfeld ein.

Die **Bauweise** in dem Quartier ist überwiegend durch eine Einzelhausbebauung in der offenen Bauweise geprägt.

Die beantragte Bauweise fügt sich in die städtebaulich gewachsenen Strukturen sowie in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die **Erschließung** des Baugrundstückes soll über eine bereits bestehende Zufahrt zum bisherigen Spielplatz hergestellt werden. Hierbei entfällt ein Stellplatz, ein weiterer bisher als Zufahrt genutzter Stellplatz kann wieder hergestellt werden.

Zur Schaffung einer ordnungsgemäßen Zufahrt ist der Umbau in einem Teilbereich der öffentlichen Fläche notwendig, dass zu Lasten des Antragstellers erfolgen soll.

Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

Die Erschließung des Vorhabens zeigt sich somit gesichert.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

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

**4. Hochwasserschutz**

Die im Untergeschoss für den Nachweis der Kfz.-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze beantragte Parkebene liegt in einem Überschwemmungsgebiet gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden- Württemberg.

Durch den Antragsteller wurde mit der Vorlage des Antrages der Nachweis erbracht, dass der Retentionsraum im Hochwasserfall nicht eingeschränkt wird.

Die Prüfung und Beurteilung erfolgt durch die am Verfahren beteiligten Fachbehörden des Landratsamtes.

**5. Nachbaranhörung**

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-7