

# Stadtverwaltung Eberbach

## Niederschrift

<b>Gremium</b>	<b>Bau- und Umweltausschuss</b>
<b>Sitzungsart</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Sitzungsnummer</b>	<b>BUA/06/2018</b>
<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Donnerstag, 07.06.2018</b>
<b>Sitzungsbeginn</b>	<b>17:30 Uhr</b>
<b>Sitzungsende</b>	<b>18:25 Uhr</b>
<b>Sitzungsort</b>	<b>Ratssaal, Rathaus, Leopoldsplatz 1</b>

### Teilnehmerverzeichnis:

Teilnehmer	Bemerkung
------------	-----------

### Vorsitzender

Bürgermeister Peter Reichert	
------------------------------	--

### Mitglieder

Stadtrat Karl Braun	
Stadtrat Georg Hellmuth	
Stadtrat Christian Kaiser	
Stadtrat Michael Reinig	
Stadtrat Markus Scheurich	
Stadtrat Rolf Schieck	
Stadtrat Heiko Stumpf	abwesend ab 19:00 Uhr
Stadtrat Peter Wessely	

### beratende Mitglieder

Beratendes Mitglied Volker Brich	
Beratendes Mitglied Andreas Meier	
Beratendes Mitglied Dominik Nahm	ab 17:40 Uhr anwesend

### Verwaltungsmitglieder

Angestellter Karl Emig	
Angestellter Michael Erdöffy	
Angestellter Roland Heck	
Angestellter Steffen Koch	nur zu Top 7 anwesend
StAR Rainer Menges	

### Schriftführerin

Angestellte Lisa Götzenberger	
-------------------------------	--

Stadtrat Jens Müller	
Stadtrat Prof. Dr. Dietmar Polzin	

**Abwesend:****Mitglieder**

Stadtrat Klaus Eiermann	
Stadtrat Lothar Jost	
Stadtrat Benjamin Müller	

**beratende Mitglieder**

Beratendes Mitglied Tobias Günther	
Beratendes Mitglied Andreas Häffner	
Beratendes Mitglied Angelina Rocchetta	
Beratendes Mitglied Alexander Silbereis	

Bürgermeister Reichert eröffnet die öffentliche Bau- und Umweltausschusssitzung und stellt fest, dass die Stadträte unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände der schriftlichen Einladung einberufen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung in der Eberbacher Zeitung Nr.124 vom 02.06.2018 und in der Rhein-Neckar-Zeitung Nr.124 vom 02.06.2018 bekannt gegeben wurden. Er begrüßt alle anwesenden Stadträtinnen und Stadträte, Zuhörerinnen und Zuhörer

BM Reichert erklärt, dass der Tagesordnungspunkt 7 vorgezogen wird, da Herr Koch die Sitzung im Anschluss verlassen muss.

**Tagesordnung:**

TOP 1	Bauantrag: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Baugrundstück: Flst.-Nr. 1121 der Gemarkung Eberbach	2018-091
TOP 2	Bauantrag: Errichtung einer Lagerhalle mit Lagerplatz, Baugrundstück: Flst.Nr. 12334/2 der Gemarkung Eberbach	2018-106
TOP 3	Bauantrag: Neubau von 6 Stellplätzen, Baugrundstück: Flst.-Nr. 1215 der Gemarkung Eberbach	2018-107
TOP 4	Bauantrag: Anbau an bestehende Doppelhaushälfte, Baugrundstück: Flst.-Nr. 5383 der Gemarkung Eberbach	2018-108
TOP 5	Bauantrag: Nutzungsänderung vorh. Wohnung zu Büroräumen Baugrundstück: Flst.-Nr. 4219/17 der Gemarkung Eberbach	2018-112
TOP 6	Bauantrag: Nutzungsänderung Wochenendhaus in Wohnhaus sowie Anbau, Baugrundstück: Flst.-Nr. 3479 der Gemarkung Eberbach	2018-114
TOP 7	Abwasseranlagen Eberbach hier: Neuerteilung der wasserrechtlichen Einleitungserlaubniss für neun Regenüberläufe und zwei Regenüberlaufbecken	2018-044
TOP 8	Mitteilungen und Anfragen	

## TOP 8.1 Friedhofstor Hauptfriedhof

**Niederschrift:**

Top 1 Bauantrag: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Baugrundstück: Flst.-Nr. 1121 der Gemarkung Eberbach	2018-091
---	----------

**Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter den folgenden Vorbehalten erteilt:
  - Es ist der statische und bautechnische Nachweis vorzulegen, dass die Standsicherheit des höher liegenden angrenzenden denkmalgeschützten Objektes „Gasthaus Rose“ Flst.Nr. 1126 der Gemarkung Eberbach sowohl während der Abbruchmaßnahme als auch bei der Errichtung des Vorhabens nicht beeinträchtigt wird. Ein Beweissicherungsgutachten ist vorzulegen.
  - Der Umbau der Stützmauer, einschließlich der Wiederherstellung der Verkehrsflächen, zur Erschließung der zur Seite der Brückenstraße beantragten Stellplätze hat zu Lasten des Antragstellers in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Eberbach zu erfolgen.
  - Die Farbgebung der Fassade ist mit dem Stadtbauamt Eberbach abzustimmen.
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.

**Beratung:**

Herr Heck erläutert eingehenden den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadtrat Hellmuth kann diesem Bauvorhaben nicht zustimmen, da sich das Gebäude nicht in das städtebaulich gewachsene Umfeld passe.

Die Bautiefe habe sich zur Bauvoranfrage auch nochmals verändert.

Herr Heck erwidert, dass das Gebäudeprofil des benachbarten Grundstücks aufgenommen wurde.

Stadtrat Schieck erklärt, dass er verwundert sei, dass man im hinteren Bereich des Grundstückes 2 Stellplätze anordne, welche schwierig anfahrbar seien. Er bittet, dass man dies zur Prüfung an das Landratsamt weitegebe.

Herr Emig erläutert, dass Anordnung dieser Stellplätze der Landesbauordnung geschuldet sei. Hiernach müssen Stellplätze nachgewiesen werden.

Stadtrat Wessely erläutert, dass das Baugesetzbuch als Begründung, dass das Gebäude unpassend sei nicht als Ablehnungskriterium ansehe. Er gehe davon aus, dass das gemeindliche Einvernehmen dann ersetzt werde.

Stadtrat Scheurich sieht das Gebäude als Abrundung der Gebäudezeile.

Stadtrat Kaiser erklärt, dass man der Bauvoranfrage zugestimmt habe. Da sich bei der jetzigen Antragstellung keine wesentlichen Änderungen ergeben sollte man dem Antrag zustimmen, sonst sei man inkonsequent.

### Ergebnis:

Nach dem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen lässt BM Reichert über den Antrag abstimmen, der mit 6- Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und einer Enthaltung mehrheitlich beschlossen wird.

Top 2 Bauantrag: Errichtung einer Lagerhalle mit Lagerplatz, Baugrundstück: Flst.Nr. 12334/2 der Gemarkung Eberbach	2018-106
---	----------

### Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und folgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
  - Überschreitung der Baugrenze mit der Lagerhalle um bis zu ca. 12,50 m auf 10,0 m Länge.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### Beratung:

Herr Heck erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

### Ergebnis:

BM Reichert lässt über den Beschlussantrag abstimmen, dem mehrheitlich zugestimmt wird.

Top 3 Bauantrag: Neubau von 6 Stellplätzen, Baugrundstück: Flst.-Nr. 1215 der Gemarkung Eberbach	2018-107
--	----------

### Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter dem folgenden Vorbehalt erteilt:
  - Der Umbau der Stützmauer sowie der Hochbordsteine, einschließlich der Wiederherstellung der Verkehrsflächen, zur Schaffung der Zufahrt auf das Baugrundstück hat zu Lasten des Antragstellers in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu erfolgen.
2. Gemäß § 37 Abs. 5 Nr. 3 Landesbauordnung (LBO) stimmt die Stadt Eberbach der Zuordnung der Stellplätze zum Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst.-Nr. 286 der Gemarkung Eberbach zu. Hierzu ist eine entsprechende Baulast einzutragen.

### Beratung:

Herr Heck erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadtrat Wessely stelle fest, dass die Stützmauer sehr wuchtig sei, da der Breitensteinweg sehr steil ansteige.

Herr Heck erklärt, dass man durch eine Begrünung der Stützmauer dies verbessern könnte. BM Reichert ergänzt, dass man ein Pflanzgebot in den Beschlussantrag aufnehmen könne.

Stadtrat Kaiser stellt sich die Frage, wer dort parken soll. Die Stellplätze seien vom Baugrundstück weit entfernt. Er erkundigt sich, ob nicht ein Stellplatzablösevertrag möglich sei.

Herr Emig erklärt, dass ein Stellplatzablösevertrag nur für gewerbliche Stellplätze möglich ist. Für den Nachweis von Stellplätzen für Wohnungen gibt die Landesbauordnung dieses Instrument nicht her.

Gemäß Landesbauordnung sind Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Wenn dies nicht möglich ist, dann auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung. Im vorliegenden Fall war auch dies nicht möglich. Mit Zustimmung der Gemeinde können die Stellplätze auf einem anderen Grundstück in der Gemeinde hergestellt werden.

Herr Brich schlägt vor, ein Gespräch mit dem Bauherren zu suchen, um vielleicht eine andere Lösung zu finden.

Herr Emig sagt, dass man mit dem Planer schon lange in Kontakt stehe. Dieser hat nun ein Grundstück gesucht und gefunden zur Schaffung dieser Stellplätze. Man müsse hinzufügen, dass man solche Fälle auch bereits in der Vergangenheit gehabt hätte.

Stadtrat Schieck sagt, dass er dem Antrag nicht zustimmen könne. Die Parkplätze werden nicht genutzt. Er schlage vor, dass man z.B städtische Stellplätze am Grünen Baum als Nachweis bringen könne.

Herr Emig weist drauf hin, dass man durch die Vermietung von städtischen Stellplätzen ein Präzedenzfall schaffen werde, wenn ein Interesse von Parkplätzen für Bewohner der Altstadt bestehe.

Ein Zuschauer meldet sich im Publikum zu Wort. BM Reichert weist darauf hin, dass kein Rederecht besteht es sei denn von Seiten des Gremiums spricht nichts dagegen.

Das Gremium hat keine Einwände.

Herr Mechler erklärt als Angrenzer, dass er zu einem die Stützwand sehr wuchtig sei, des Weiteren sehe er die Abstandflächen zu seinem Grundstück als kritisch.

### **Ergebnis:**

Nach dem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen lässt BM Reichert über den Antrag abstimmen, der mehrheitlich abgelehnt wird.

Top 4 Bauantrag: Anbau an bestehende Doppelhaushälfte, Baugrundstück: Flst.-Nr. 5383 der Gemarkung Eberbach	2018-108
---	----------

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) mit den nachfolgenden Befreiungen erteilt:  
Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zur Straßenseite um 3,0 m auf 7,74 m Länge.
  - Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 38,2 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 31,6 % sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) um 109,6 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 52,9 %.
  - Ausführung des Gebäudeanbaus mit einem Flachdach.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.- Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

**Beratung:**

Herr Heck erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

**Ergebnis:**

Da keine Wortmeldungen vorliegen lässt BM Reichert über den Antrag abstimmen, der einstimmig befürwortet wird.

Top 5 Bauantrag: Nutzungsänderung vorh. Wohnung zu Büroräumen Baugrundstück: Flst.-Nr. 4219/17 der Gemarkung Eberbach	2018-112
---	----------

**Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

**Beratung:**

Herr Heck verweist auf den Inhalt der Beschlussvorlage.

**Ergebnis:**

BM Reichert lässt über den Antrag abstimmen der einstimmig befürwortet wird.

Top 6 Bauantrag: Nutzungsänderung Wochenendhaus in Wohnhaus sowie Anbau, Baugrundstück: Flst.-Nr. 3479 der Gemarkung Eberbach	2018-114
---	----------

**Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter dem folgenden Vorbehalt erteilt:
  - Zu dem Vorhaben ist eine Haftungsverzichtserklärung des Baugrundstückseigentümers zugunsten des Waldeigentümers für durch den Wald und dessen Bewirtschaftung entstehende Schäden abzugeben, die als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen ist.
2. Die Anzahl der notwendigen Kfz.-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe des Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreis nachzuweisen.

**Beratung:**

Herr Heck erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

**Ergebnis:**

Da keine Wortmeldungen vorliegen lässt BM Reichert über den Antrag abstimmen der einstimmig befürwortet wird.

Top 7 Abwasseranlagen Eberbach hier: Neuerteilung der wasserrechtlichen Einleitungserlaubniss für neun Regenüberläufe und zwei Regenüberlaufbecken	2018-044
--	----------

**Beschlussantrag:**

1. Das Ingenieurbüro Bioplan Ingenieurgesellschaft, Sinsheim, wird mit den Ingenieurleistungen für die „Neuerteilung der wasserrechtlichen Einleitungserlaubnisse“ mit den Leistungsphasen 1-4 wie in der Beschlussvorlage dargestellt beauftragt. Die Gesamtauftragssumme wird auf ca. 70.905 € geschätzt.
2. Die Finanzierung der Ingenieurleistungen „Neuerteilung der wasserrechtlichen Einleitungserlaubnisse“ in Höhe von ca. 70.905 € brutto erfolgt über die im Haushaltsplan 2018 zur Verfügung stehenden Mittel unter der Kostenstelle 53805002, Sachkonto 42120000.

**Beratung:**

Herr Koch erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadtrat Kaiser erkundigt sich, um welches Becken es sich beim RÜB 13 handle.

Herr Koch wird dies im Nachgang mitteilen.

Stadtrat Stumpf erkundigt sich, warum man die Grundlagenermittlung beauftrage. Könne man hier nicht auf die vorliegenden Daten zurückgreifen.

Herr Koch erwidert, dass dies von Seiten des Wasserechtsamts so gefordert wurde und die Daten veraltet seien.

Top 8 Mitteilungen und Anfragen	
------------------------------------	--

Top 8.1 Friedhofstor Hauptfriedhof	
---------------------------------------	--

Stadtrat Braun berichtet, dass er festgestellt habe, dass viele ältere Damen das Tor am Friedhof, welches mit einer Kette gesichert ist nicht geöffnet bekommen. Vielleicht könnte ein Haken einfacher zu Öffnen sein.

BM Reichert erwidert, dass dieses Tor verzogen sei und sich aufgrund dessen nicht mehr richtig schließen lasse. Mit dem zusätzlichen Verschluss soll verhindert werden, dass die Türe geöffnet bleibt. Herr Koch kann in einer der nächsten Sitzungen hierüber Auskunft geben, wie der Sachstand zu diesem Thema sei.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen schließt BM Reichert die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschuss um 18:25 Uhr.

Der Bürgermeister

Der Schriftführer

Peter Reichert

Lisa Götzenberger