

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2016-290

Datum: 26.10.2016

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung in Wohn,- Büro- u. Praxisgebäude, vormals 8-Familienhaus
Baugrundstück: Flst.-Nr. 5976 u. 5976/1, Gemarkung Eberbach,

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	16.11.2016	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt unter den nachfolgenden Vorbehalten:
 - Der im Bereich der beantragten Stellplätze entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze entfernte Straßenbaum an der Itterstraße ist wieder anzupflanzen.
 - Der Umbau der Verkehrsflächen im Zufahrtbereich des Baugrundstückes hat in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu Lasten des Antragstellers zu erfolgen.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
3. Seitens der Stadt Eberbach wird ein Stellplatzablösevertrag in Aussicht gestellt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen des Nachtragsantrages ist die Nutzungsänderung von Teilen der 8 Wohneinheiten des Mehrfamilienwohnhauses künftig zu Arztpraxen sowie Büros.

So soll, wie im bisherigen Umfang baurechtlich genehmigt, im Untergeschoss hinter dem Mehrfamilienwohnhaus auf Höhe des natürlichen Geländes ein Garagengeschoss mit 12 Stellplätzen, Fahrradabstellfläche und einer Abstellfläche für Müllgefäße hergestellt werden.

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

Weitere 7 Stellplätze sollen entlang der Itterstraße neben dem Hauszugangsbereich hergestellt werden.

Im Erdgeschoss sollen 2 Arztpraxen entstehen, im 1.Obergeschoss sollen je eine Wohnung sowie ein Büro und im 2. Obergeschoss soll ein weiteres Büro und eine Praxis hergestellt werden.

Im Dachgeschoss sollen entsprechend der erteilten baurechtlichen Genehmigung 2 Wohnungen entstehen.

Die über dem Erdgeschoss liegenden Geschosse können barrierefrei erreicht 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 am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre dem Gebietstyp eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Die geplante Art der baulichen Nutzung mit einer Wohnnutzung wäre somit allgemein zulässig. Weiterhin sind in dem Baugebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zugelassen.

Die beantragte Nutzungsänderung zeigt sich mit den Nutzungsstrukturen des städtebaulichen Umfeldes verträglich.

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

4. Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes soll über die bereits vorhandene Zufahrt zu den beantragten 4 Stellplätzen sowie weiteren 3 Stellplätzen neben der Zufahrt zu der Parkebene im Untergeschoss an der nordwestlichen Grundstücksgrenze gesichert werden.

Mit der beantragten Ausführung von 3 weiteren Stellplätzen entfällt gegenüber der bisher erteilten baurechtlichen Genehmigung ein weiterer öffentlicher Stellplatz und somit insgesamt
2 Stellplätze.

Weiterhin wurde im Rahmen der Baumaßnahme ein dort vorhandener das Straßenbild der Itterstraße prägender Einzelbaum zum Anwesen Itterstraße 7 entfernt.

Dieser Einzelbaum ist im Rahmen der Herstellung der Außenanlage des Vorhabens wieder anzupflanzen

Darüber hinaus ist der Umbau zur Absenkung der Hochbordsteine einschließlich der Wiederherstellung der Gehweg- und Verkehrsfläche in Abstimmung mit dem Tiefbauamt des Stadtbauamtes herzustellen.

Entsprechende Vorbehalte wurden im Beschlussantrag aufgenommen.

5. Stellplatznachweis

Mit Baugenehmigung vom 22.01.2015 wurden insgesamt 16 Stellplätze beantragt und genehmigt. Mit dem vorgelegtem Antrag sollen 3 weitere Stellplätze entlang der Itterstraße hergestellt werden, womit insgesamt 19 Stellplätze vorhanden wären.

Durch das Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises wird zuständigkeitshalber die Anzahl der notwendigen Stellplätze geprüft.

Sollte eine über die 19 Stellplätze hinaus gehende Anzahl an notwendigen Stellplätzen benötigt werden wurde der Vorbehalt im Beschlussantrag aufgenommen, dass seitens der Stadt Eberbach der Abschluss eines Stellplatzablösevertrages in Aussicht gestellt wird.

6. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2