

**Stadtverwaltung Eberbach
-Hauptamt-**

Öffentliche Bekanntmachung

Einladung

Hiermit lade ich zu einer öffentlichen Sitzung **des Bau- und Umweltausschusses**
am **Donnerstag, 09.03.2017, 17:30 Uhr**
im **Ratssaal, Rathaus, Leopoldsplatz 1**, ein.

Tagesordnung:

- TOP 1 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses,,
 Baugrundstück: Flst.-Nr. 7900, Hebstahler Straße, Gemarkung Eberbach

- TOP 2 Bauantrag: Aufstellung von drei Containern mit Verkleidung an bestehende
 Lagerhalle, Aufstellung bzw. Anbringung von Werbeanlagen sowie Aufstellung
 eines Zelttes,
 Baugrundstück: Flst.-Nr. 4949 und 842/40 Gemarkung Eberbach

- TOP 3 Bauantrag: Nutzungsänderung in ein Einfamilienwohnhaus,
 Baugrundstück: Flst.Nr. 2755 Gemarkung Eberbach

- TOP 4 Bauantrag: Nutzungsänderung Wohnungen in eine Arztpraxis,
 Baugrundstück: Flst.Nr. 267, Eberbach,

- TOP 5 Sanierungsgebiet "Güterbahnhofstraße" 3. BA Steg
 hier: Grundsatzentscheidung und Vorstellung der Entwurfsplanung zum
 Treppenabgang Bahnsteig Gleis 2 und 3

- TOP 6 Mitteilungen und Anfragen

Der Bürgermeister



Peter Reichert

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-033

Datum: 31.01.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses,,
 Baugrundstück: Flst.-Nr. 7900, Hebstahler Straße, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bezirksbeirat Gaimühle		öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

- Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter folgendem Vorbehalt erteilt:
 - Der Antragsteller hat die tatsächliche Erschließung des Baugrundstückes auf seine Kosten herzustellen.
 - Einen auf das Vorhaben bezogenen landschaftspflegerischen Begleitplan ist vorzulegen.
- Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Das Vorhaben war bereits Gegenstand einer Bauvoranfrage. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 03.02.2016 wurde das gemeindliche Einvernehmen für ein Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen erteilt, sh. Anlage Beschlussvorlage Nr. 2016-011. Anschließend wurde die Bauvoranfrage am 24.02.2016 zurückgenommen.

Mit dem jetzt vorliegenden Bauantrag liegen der Verwaltung detaillierte Ausführungspläne zur Entscheidung vor

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

3. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines 2- geschossigen Wohnhauses bestehend aus einem Erd- und Dachgeschoss und der Nutzung als Einfamilienwohnhaus.
Das Dach soll als flach geneigtes Satteldach mit 25° ausgeführt werden.
Am südlichen Rand des Baugrundstückes sollen 2 Stellplätze hergestellt werden.

4. Städtebauliche Wertung

Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange würde insbesondere in den nach § 35 Abs. 3 BauGB genannten Gründen vorliegen.
Das beantragte Vorhaben soll entlang der Hebstahler Straße als Siedlungsrandbebauung zwischen bereits vorh. Wohngebäuden an der Talseite errichtet werden.
Das betroffene Grundstück ist im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Somit entspricht das beantragte Vorhaben den planerischen Vorgaben des FNP zur Ausweisung von Siedlungsflächen in dem Wohnbezirk und zeigt sich planungskonform.

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein Biotop, in das im Wesentlichen kein Eingriff erfolgt und in seinem Bestand erhalten bleibt, sh Pkt.5.
Damit zeigen sich keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihrem Erholungswert beeinträchtigt.

Im Ergebnis zeigen sich keine Beeinträchtigungen der im § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belange.

Das städtebauliche Umfeld ist durch eine kleinteiligere überwiegend zweigeschossige Einzelhausbebauung geprägt.
Einen „Ausreißer“ stellt das nordwestlich liegende Wohnhaus an der Talseite der Hebstahler Straße mit einem Vollgeschoss dar.
Das beantragte Vorhaben entspricht im Maß der baulichen Nutzung mit 2 Vollgeschossen sowie gewählten Abmessungen der umgebenden Siedlungsstruktur.

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

5. Naturschutzfachliche Beurteilung

Einen zur Bauvoranfrage angepassten Landschaftspflegerischen Begleitplan wurde bisher nicht vorgelegt. Entsprechend wurde Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

6. Erschließung

Derzeit ist die Erschließung des Baugrundstückes rechtlich gewährleistet. Der Antragsteller hat die Erschließung an die vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Wegeanbindung an die Hebstahler Straße auf seine Kosten herzustellen.

Entsprechend wurde der Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

7. Nachbarteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-4

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
 Vermessungsbehörde
 Muthstraße 4
 74889 Sinshelm

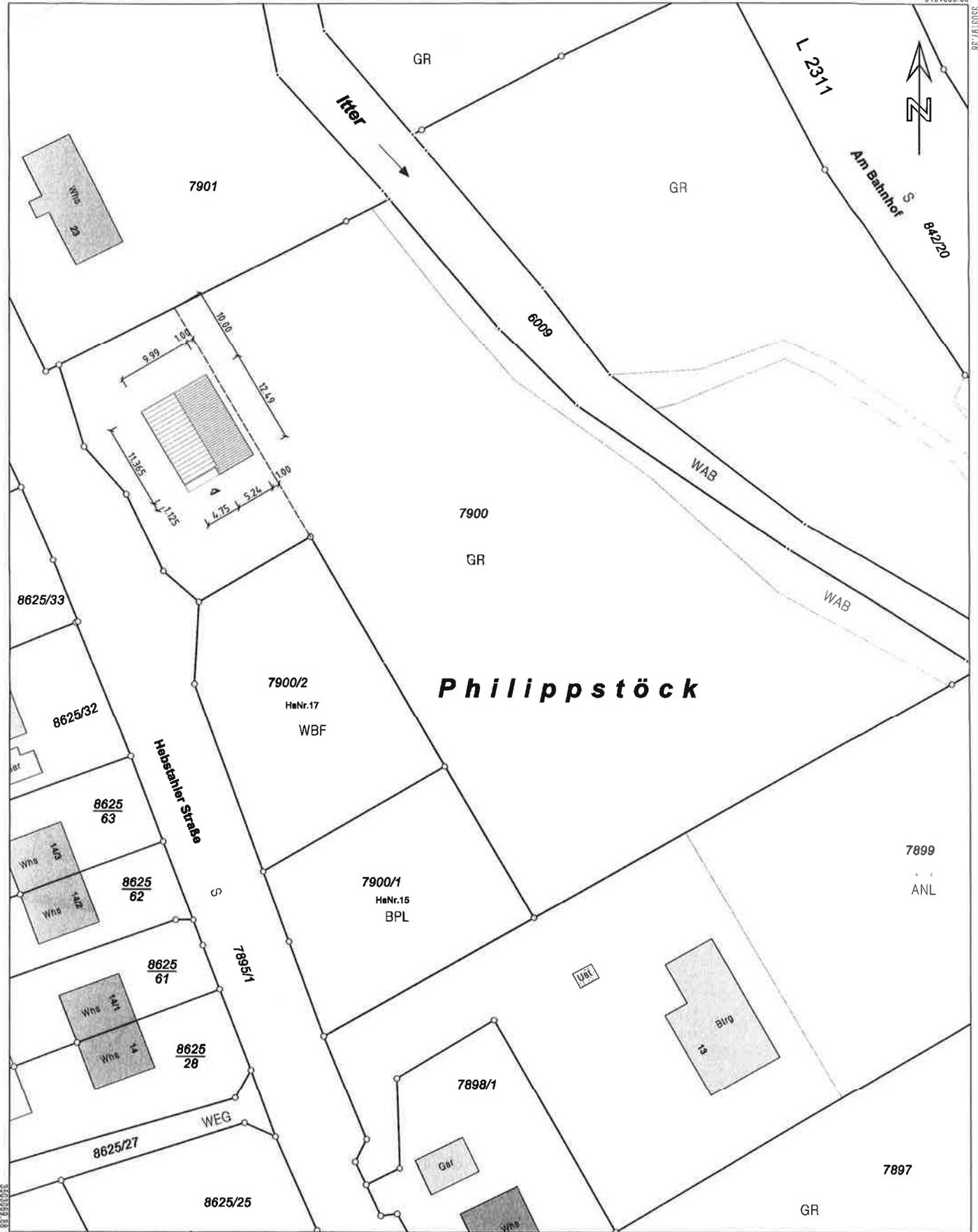
**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Liegenschaftskarte 1 : 500
 Erstellt am 07.11.2016

Flurstück: 7900
 Flur: 7900
 Gemarkung: Eberbach

Gemeinde: Eberbach
 Kreis: Rhein-Neckar-Kreis
 Regierungsbezirk: Karlsruhe

5484583.86

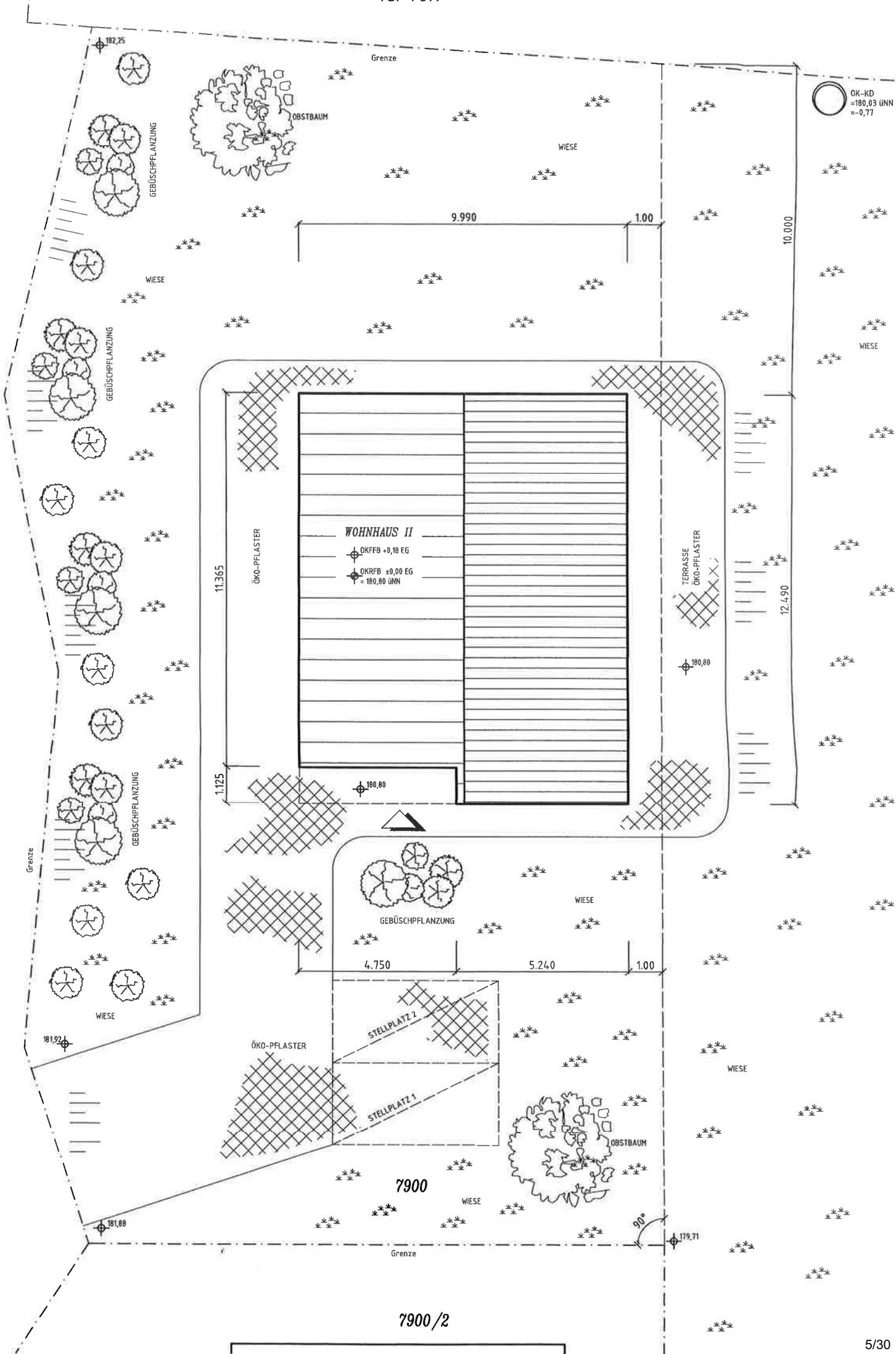
3503197.38



5484418.86

Maßstab 1:500 0 6 10 15 Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Urheberrecht nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 466, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

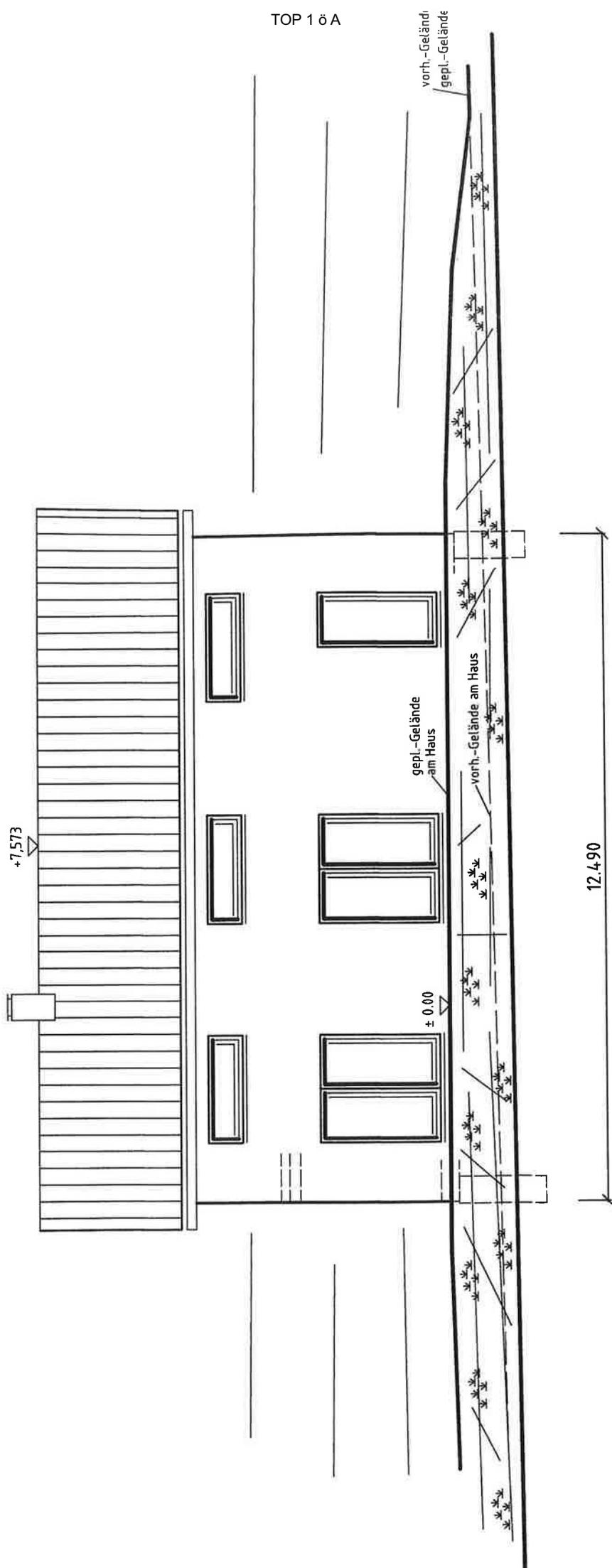


OK-KD
= 180,03 UNN
= -0,77

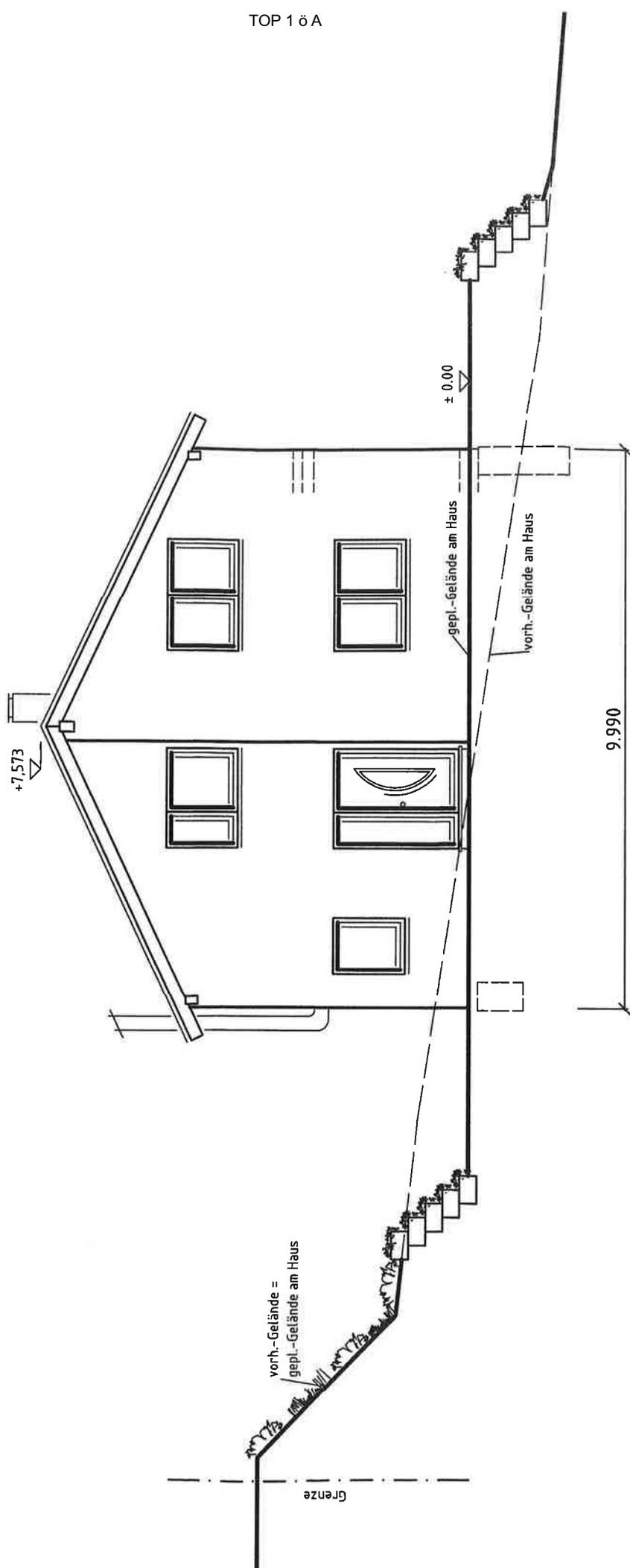
WOHNHAUS II
 ◆ OKFFB +0,18 EG
 ◆ OKRFB ±0,00 EG
 = 180,80 UNN

7900

7900/2



NORD-OST-ANSICHT



SÜD-OST-ANSICHT

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

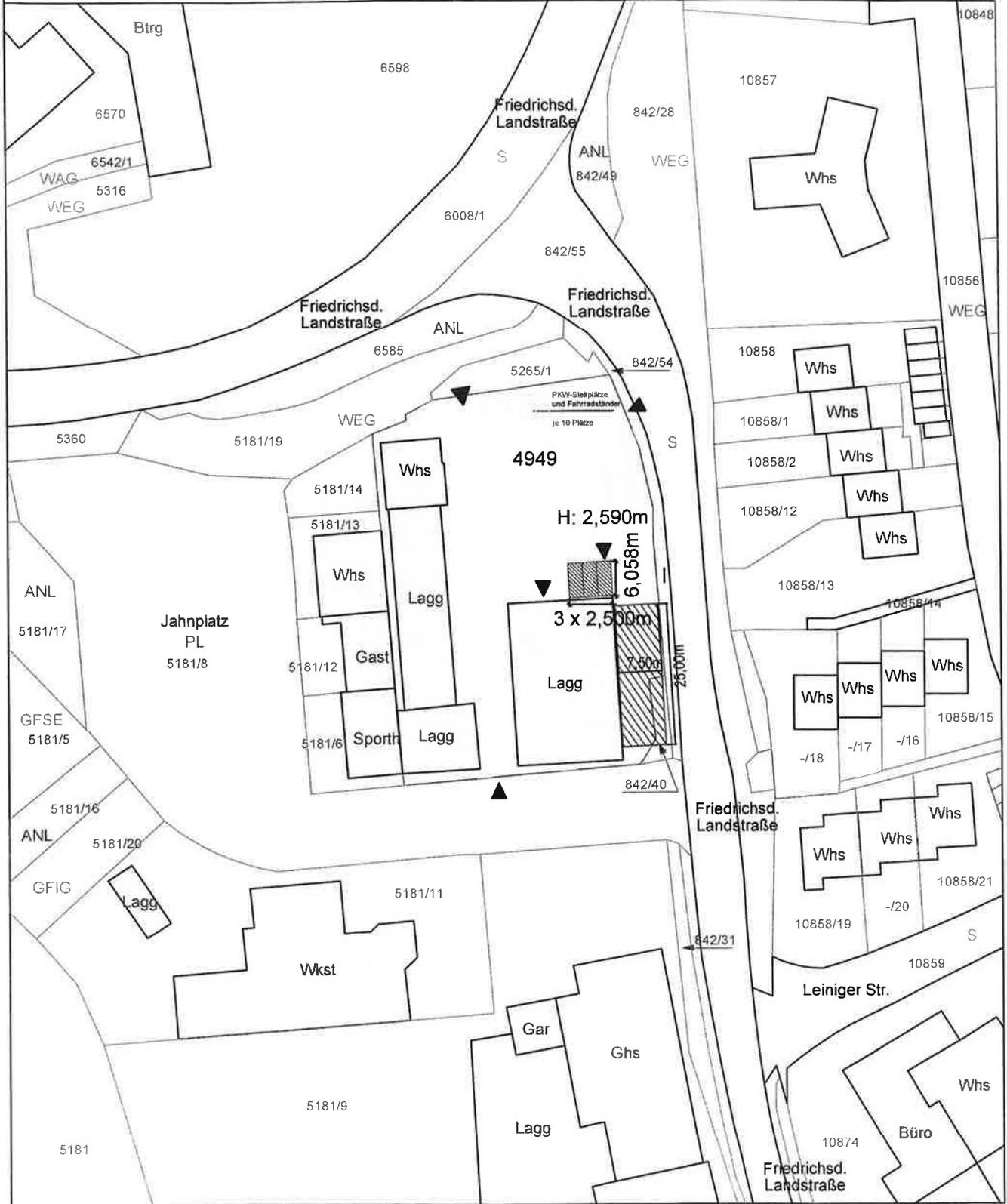
Die gemäß § 55 LBO durchzuführende Nachbarbeteiligung ist bereits abgeschlossen. Es wurden keine Einwände erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3

Planungsvorlage . Bauantrag
15.08.2016
M 1:1000
Blatt 1/2



Visualisierung



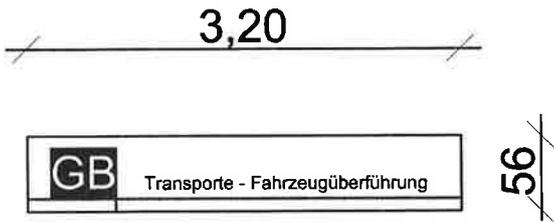
Schriftl. Angaben zum Lageplan:

Das Baugrundstück liegt im Bebauungsplan Nr.34 KERFENWIESEN, Stadt Eberbach, Rhein-Neckar-Kreis.

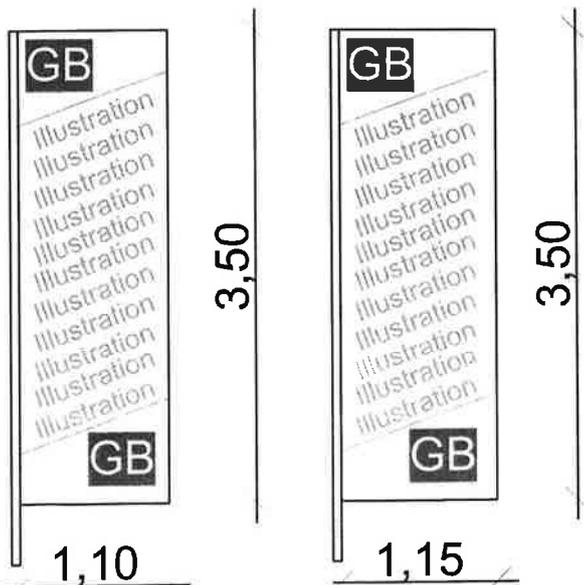
Das angegebene Bauvorhaben unterliegt allen dort geltenden Richtlinien und Festsetzungen.

- ▼ ▼ ▼ EINGÄNGE
-  CONTAINER/ANBAU/ZELT
- BAUGRUNDSTÜCKSGRENZE
-  ANGRENZENDE ZUFAHRTSSTRAßE
-  BESTAND/UMGEBUNGSBEBAUUNG

Werbeschild/Blech



Werbefahnen



BAUANTRAG

Bauvorhaben:

Bauherr:

Nachbar-Flurstück:

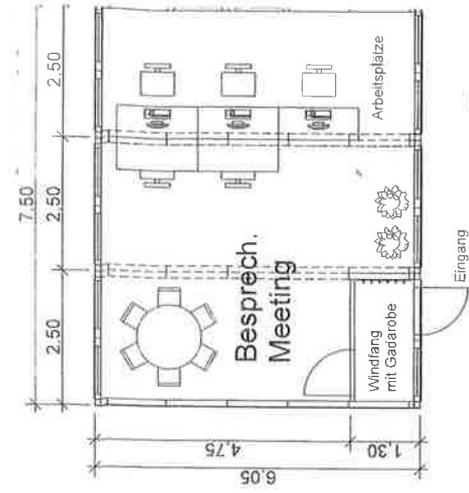
Plan: Lageplan

Blatt-Nr.: 1 / 1

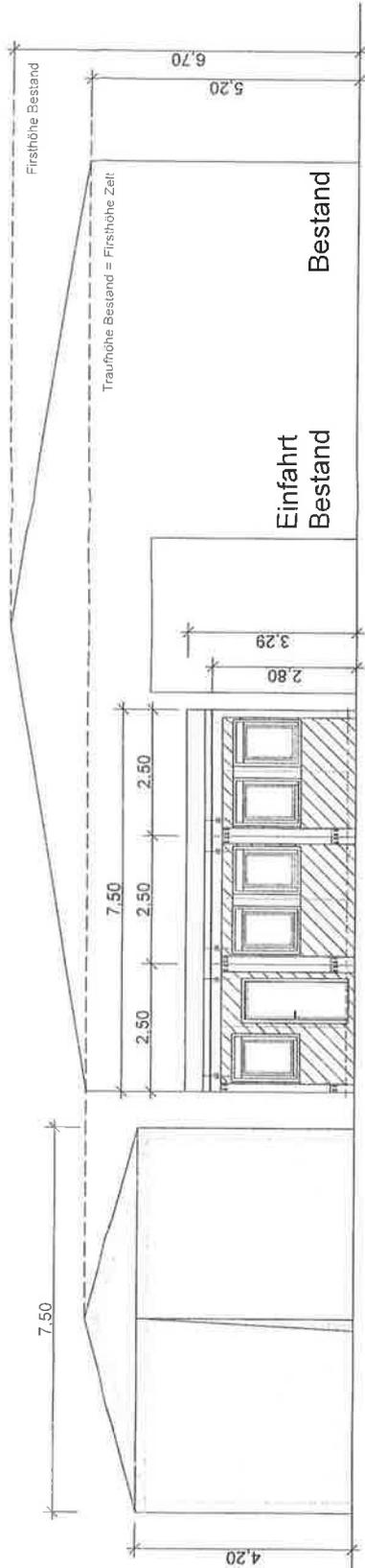
Maßstab: 1_1000

Datum: 15.08.2016

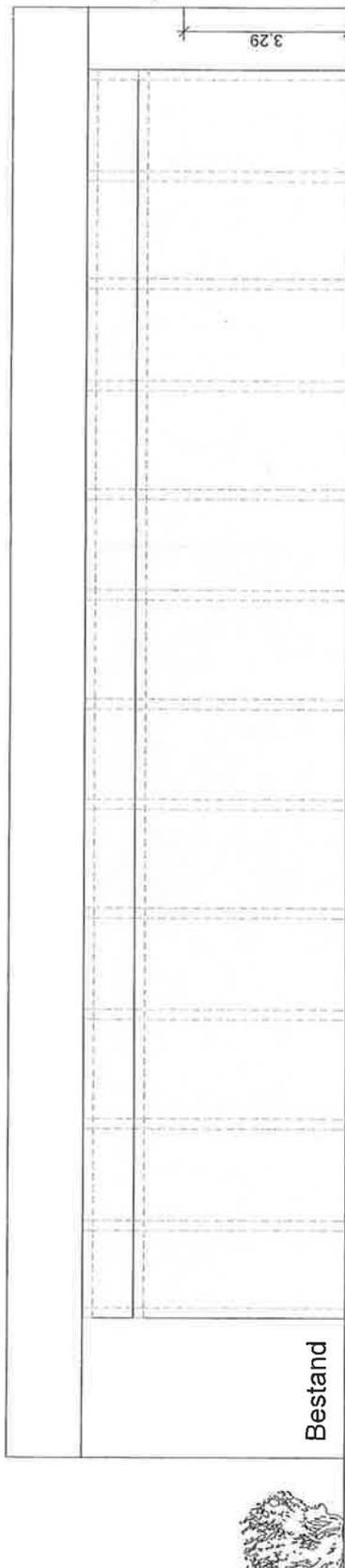
Unterschrift:



Grundriss Container

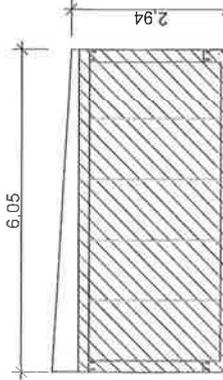


NORD Ansicht: Fliegendes Zelt 3 Container, verkleidet mit Holzspanplatten

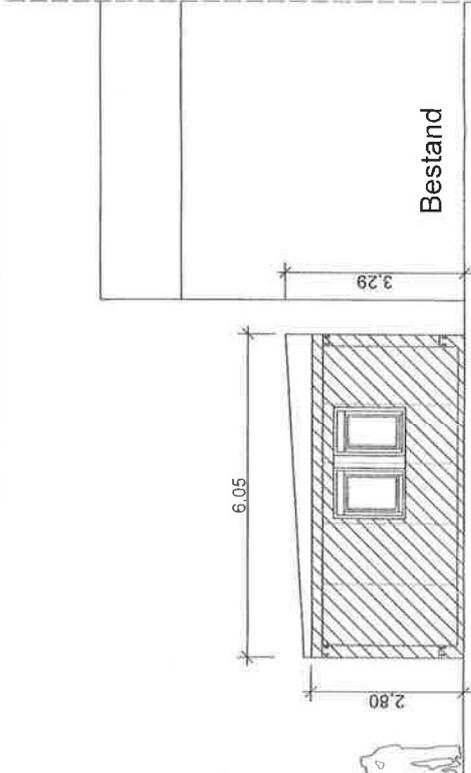


OST Ansicht: Fliegendes Zelt

TOP 2 ð A



3 Container, verkleidet mit Holzspanplatten



WEST Ansicht: 3 Container, verkleidet mit Holzspanplatten



Grundriss Zelt

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-045

Datum: 10.02.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung in ein Einfamilienwohnhaus,
Baugrundstück: Flst.Nr. 2755 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter den folgenden Vorbehalten erteilt:
 - Die Erschließung (Zufahrt) des Vorhabens ist durch den Abschluss eines Gestattungsvertrages mit der Stadt Eberbach zu sichern.
 - Zu dem Vorhaben ist eine Haftungsverzichtserklärung des Grundstückseigentümers zu Gunsten des Waldgrundstückseigentümers für durch den Wald und dessen Bewirtschaftung entstehende Schäden abzugeben, die als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen ist.
2. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen zu der Erteilung einer Erlaubnis nach den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung Neckartal II- Eberbach“ befürwortet.
3. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein ehem. als Bahnwärterhaus genutztes Gebäude.

Zu diesem wird nun die Nutzungsänderung zu einem Einfamilienwohnhaus beantragt. Das Anwesen liegt entlang der Bahnlinie Neckargemünd – Bad Friedrichshall gegenüber dem Seniorenstift CURATA im Ortsteil Rockenau, sh Anlage 1.

3. Städtebauliche Wertung

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Durch das Vorhaben zeigen sich nachfolgend genannte öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB berührt:

- widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- widerspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach Schönbrunn ist die Grundstücksfläche, auf dem sich der Standort des Gebäudes befindet, ist als Fläche für die Landwirtschaft oder Forstwirtschaft ausgewiesen.

Wie bereits erwähnt, wurde das Gebäude ehemals als Bahnwärterhaus genutzt und danach für eine private Nutzung als Wochenendhaus veräußert worden.

Weitere Belange zeigen sich aus Sicht der Verwaltung nicht betroffen. Weiterhin werden durch das Baurechtsamt die maßgebenden Fachbehörden am Verfahren beteiligt.

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

4. Naturschutzfachliche Beurteilung

Durch das Umweltamt der Stadt Eberbach wurde zum Bauantrag eine Stellungnahme abgegeben, sh. Anlage 2.

Hiernach werden aus Sicht des Umweltamtes gegenüber dem Vorhaben keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

5 Stellungnahme Stadtförsterei

Durch die Stadtförsterei der Stadt Eberbach wurde zum Bauantrag eine Stellungnahme abgegeben, sh. Anlage 3.

Hiernach werden aus Sicht der Stadtförsterei bedenken zum nicht eingehaltenen gesetzlichen Waldabstand von 30 m sowie zur Zufahrtssituation vorgetragen, sh. auch nachfolgenden Pkt. 6.

Entsprechende Vorbehalte sind im Beschlussantrag formuliert.

6. Erschließung

a) Verkehrsfläche

Die Zufahrt zu dem Anwesen erfolgt von der Bundesstraße her über einen forstwirtschaftlichen Weg über das Waldgrundstück Flst.-Nr. 8639, Distrikt Lautenbach der Stadt Eberbach sowie anschließend entlang eines unausgebauten Weges Grundstück Flst.-Nr. 2640 der Stadt Eberbach und weist eine Länge von ca. 800 m auf.

Zur Nutzung der Zufahrt als notwendige Erschließung ist mit der Stadt Eberbach diesbezüglich ein Gestattungsvertrag abzuschließen.

Entsprechend wurde ein Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

b) Entsorgung

Mit Schreiben vom 03.02.2017 wurde der Antragsteller zur Vorlage eines Entwässerungsantrages aufgefordert. Die Entscheidung steht noch aus.

7. Nachbarbeteiligung

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

8. Hinweis

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Neckartal II – Eberbach.

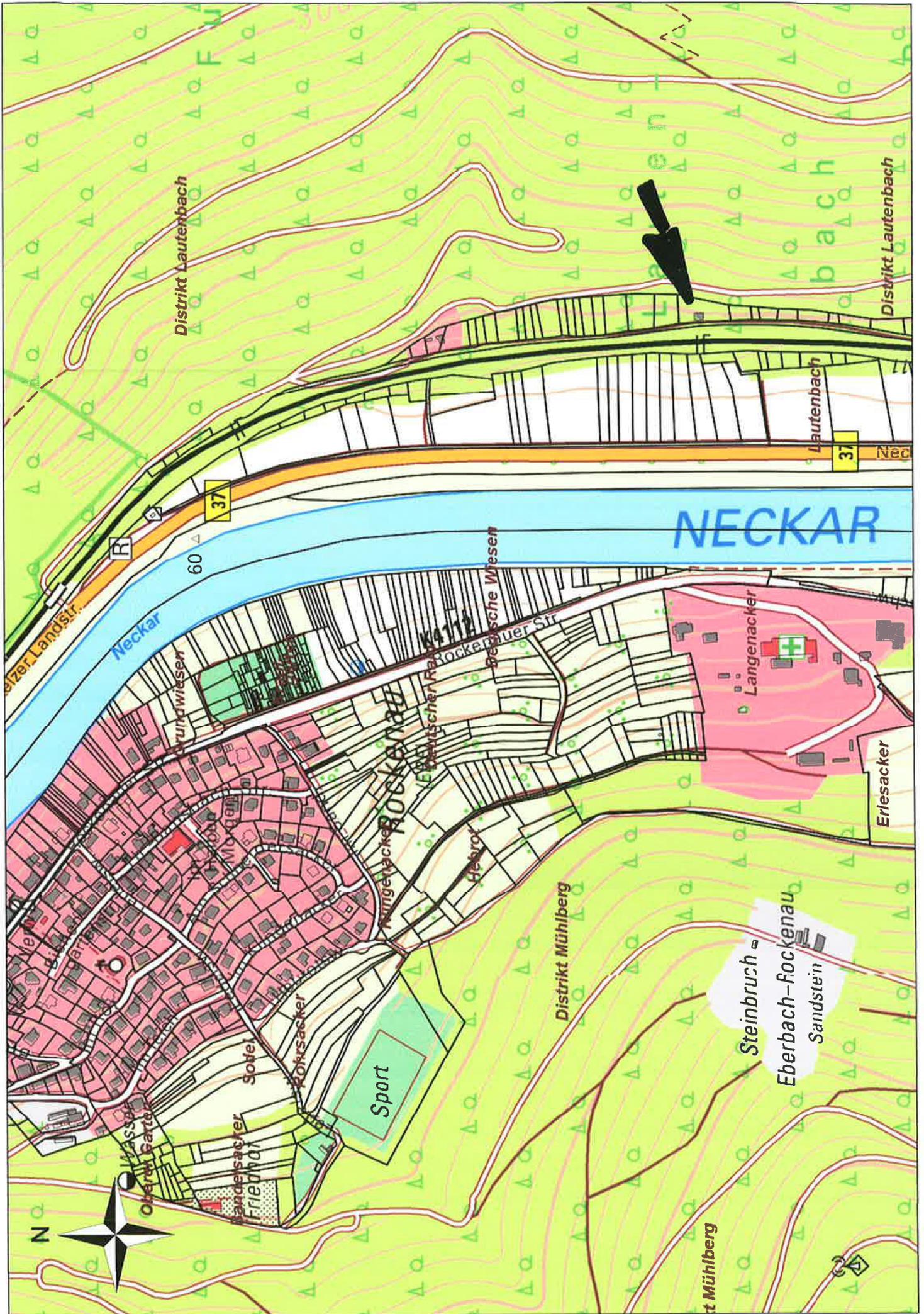
Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Stellungnahme Umweltamt

Anlage 3: Stellungnahme Stadtförsterei



Nur für den Dienstgebrauch

02.02.2017

Mitteilung

von : 3010 / Hr. Bernecker

Mf.: 601 / Fr. Götzenberger

Bauherr:

Grundstück:

Vorhaben:

Stellungnahme der Fachabteilung Umwelt

Sehr geehrte Frau Götzenberger,

seitens der Fachabteilung Umwelt werden gegenüber dem Vorhaben aus der Sicht von Natur und Landschaft keine Versagensgründe gesehen.

Begründung:

Bei der antragsgegenständlichen Immobilie handelt es sich um ein typisches Bahnwärterhäuschen, wie diese insbesondere für die Neckartalbahn charakteristisch sind. Kleine, einzeln- und freistehende Wohngebäude entlang der Gleisanlagen werden somit als naturraumangepasstes, nicht störendes Element der Neckartal-Landschaft wahrgenommen.

Mit der Umstellung der Steuerung von Signalen, Weichen und Schranken auf zentrale Schalteinrichtungen wurden die Bahnwärterhäuschen überflüssig, so dass viele dieser Baulichkeiten inzwischen verfallen und sukzessive verschwinden. Die Streckenausstattung mit Dienstgebäuden für die sog. Bahnwärter steht somit durchaus im Rang eines landespflegerisch als technisches Kulturdenkmal beachtenswerten Infrastrukturbestandteils.

Nach den Antragsunterlagen soll das Gebäude weiterhin wohnwirtschaftlich genutzt werden. Eine Grundrenovierung des Gebäudes ist selbstverständlich.

Das Anwesen
Neckarelzer
Landstraße
Nr. 7 aus
südlicher
Richtung;

Aufnahme:
01.02.2017



Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Neckartal I I – Eberbach“ vom 14. April 1983, jedoch nicht innerhalb eines Naturschutzgebiets, wie irrtümlich unter § 1 des Kaufvertrags vom 30.11.2016 ausgeführt ist.

Gleichzeitig befindet sich das Gebäude innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“. Da die LSG-VO den höherrangigen Schutzstatus darstellt, ist deshalb die NP-VO in diesem Fall unbeachtlich.

Nach § 5 (2) LSG-VO bedürfen die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung oder die Errichtung gleichgestellter Maßnahmen sowie die Errichtung von Einfriedungen der naturschutzrechtlichen Erlaubnis.

Eventuelle seitens der Käuferin ins Auge gefasste bauliche Veränderungen und Erweiterungen bedürfen somit nicht nur der baurechtlichen, sondern auch der naturschutzrechtlichen Gestattung der unteren Naturschutzbehörde.

Weitergehende naturschutzrechtliche Schutzkategorien sind nicht berührt.

Zum Gebäude gehört ein umfängliches 1265 m² großes Grundstück, welches sich entlang der Bahnlinie auf 55 m erstreckt und nach Osten steil in Richtung Odenwald-Hochflächen ansteigt.

Bei etwa ²/₃ des Grundstücks handelt es sich um Wald i.S. § 2 LWaldG, so dass evtl. weitergehende forstliche Belange berührt sein könnten.

Bei Grunderwerben im Außenbereich mit großen Grundstücksflächen ist grundsätzlich darauf zu achten, welche sonstigen Nutzungs- und Freizeitvorstellungen seitens der neuen Eigentümer möglicherweise angedacht bzw. beabsichtigt sind.

Es wird es deshalb empfohlen, die Käuferin auf die durch die vorliegende Außenbereichssituation bedingten besonderen bau- und naturschutzrechtlichen Vorgaben hinzuweisen.

(Bernecker)

Eberbach, den 14.02.2017

Nur für den Dienstgebrauch !

MITTEILUNG

Von 820 über an 601

Nutzungsänderung an einem Einfamilienhaus, Flst.Nr.: 2755

Zunächst stellt sich uns In o.g. Sache die Frage, welche Nutzungsänderung konkret beantragt wird. Diese ist für uns aus den Antragsunterlagen nicht eindeutig erkennbar.

Unabhängig davon geben wir folgendes zu bedenken:

- Die Zufahrtssituation ist sehr eingeschränkt, was erfahrungsgemäß in Sachen Müllabfuhr, Winterdienst, Feuerwehreinsätze etc. zu in Abhängigkeit vom Alter und Gesundheitszustand der Bewohner durchaus großen Problemen führen kann.
- Die Stadt sollte eine Verantwortung für die Zufahrtssituation ausschließen.
- Der Abstand des Gebäudes zum Wald unterschreitet die vorgesehenen 30 m um ca. die Hälfte.



Riedl

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-046

Datum: 10.02.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Wohnungen in eine Arztpraxis,
Baugrundstück: Flst.Nr. 267, Eberbach,

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach den §§ 36 und 145 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie 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. Ausgangslage

Für das o.g. Grundstück liegt die am 06.08.2014 durch das Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreis erteilte baurechtliche Genehmigung zur Errichtung der Wohnanlage vor.

Die Durchführung der Baumaßnahme erfolgt derzeit.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

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

3. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung im Erdgeschoss von Haus 6 der Wohnanlage im Kreuzungsbereich Brückenstraße/Breitensteinweg.

Im Erdgeschoss sollen 2 bisher baurechtlich genehmigte Wohneinheiten künftig als Allgemeinarztpraxis genutzt werden.

Weiterhin soll eine Teilfläche der Terrasse im Bereich des darüber liegenden Balkons geschlossen werden.

4. 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.

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach ist das Grundstück als gemischte Baufläche ausgewiesen.

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

In diesem Gebiet sind Arztpraxen als Nutzung für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässig.

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

5. Sanierungsrechtliche Belange

Das Vorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“.

Das beantragte Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den definierten Sanierungszielen und ist somit Teil der städtebaulichen Erneuerung in dem Sanierungsgebiet.

6. 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.

7. Nachbarbeteiligung

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Eberbach.

Es wurde deshalb auf Grund der Lage des Vorhabens auf eine Beteiligung von sonstigen Eigentümern benachbarter Grundstücke (sonstige Nachbarn) verzichtet.

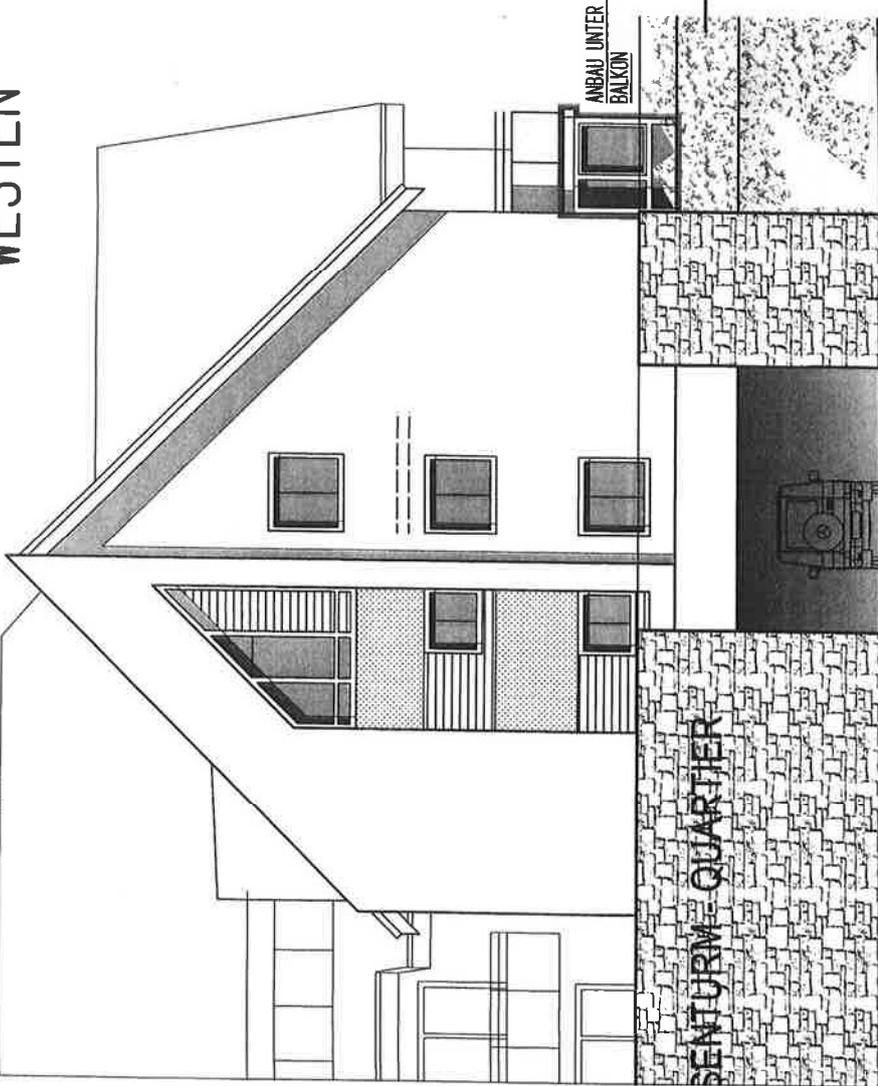
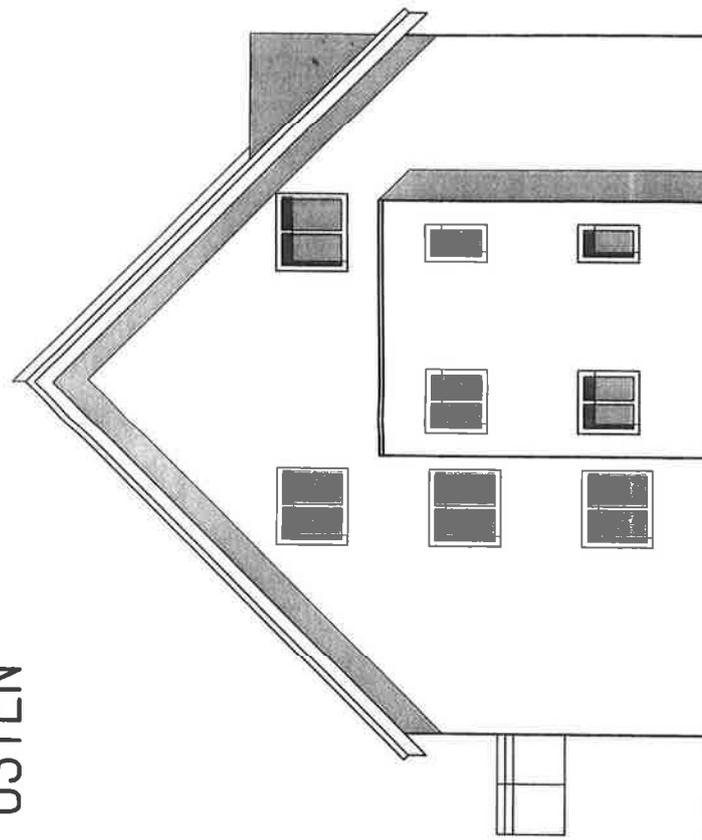
Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3

WESTEN

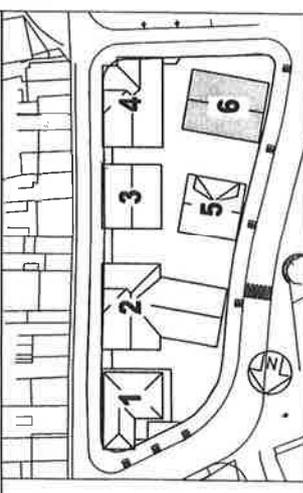
OSTEN



ANBAU UNTER
BALKON

SENTURM-QUARTIER

02	18.01.2017	mel		Anbau unter vom Balkon-Nutzungsänderung WHG 36+37 in Arzbrunn
Index	Datum	Bearbeiter	Prüfer	Index-Notiz



02 Anbau unter vom Balkon-Nutzungsänderung WHG 36+37 in Arztpraxis

Index-Notiz

18.01.2017

02

mel

Prüfer

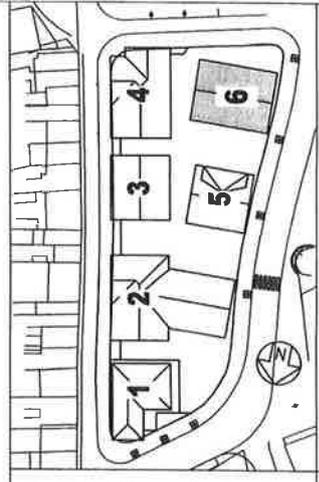
Bearbeiter

Datum

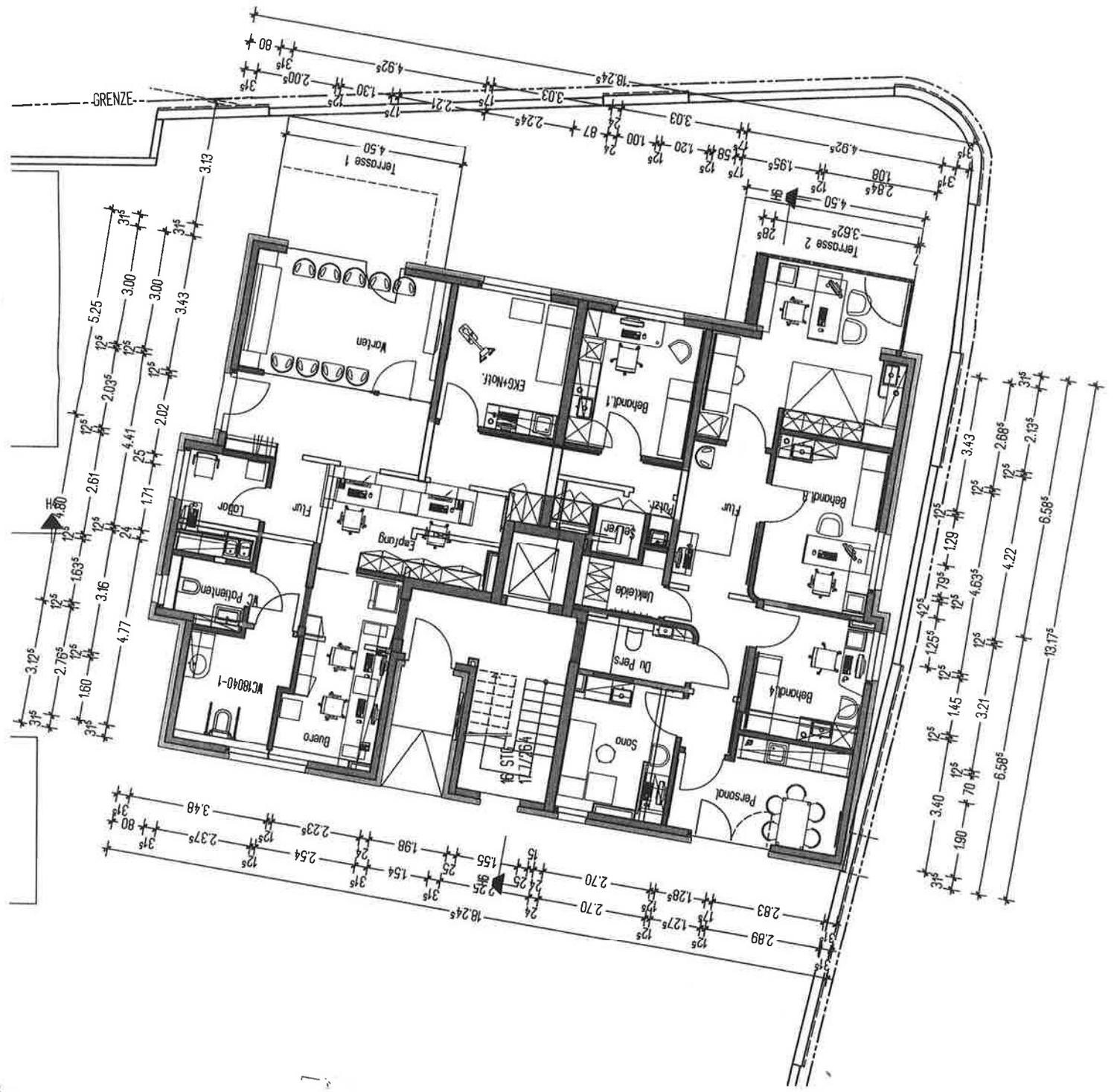
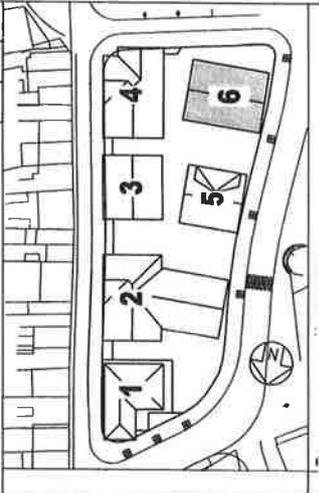
Index



Anbau unter vorhandenem Balkon



Index	Datum	Bearbeiter	Prüfer	Index-Notez
02	11.05.2015	mei		Aufzugsneubau
03	18.01.2017	mei		Anbau unter vordh. Balkon-Nutzungsänderung WHG 36+37 in Arztpraxi



Fachamt: Tiefbauabteilung

Vorlage-Nr.: 2017-023

Datum: 23.01.2017

Beschlussvorlage

Sanierungsgebiet "Güterbahnhofstraße" 3. BA Steg
 hier: Grundsatzentscheidung und Vorstellung der Entwurfsplanung zum Treppenabgang
 Bahnsteig Gleis 2 und 3

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Sachverhalt wird wie in der Beschlussvorlage dargestellt zur Kenntnis genommen und anerkannt.
2. Die Planungen zum Treppenabgang Bahnsteig Gleis 2+3 werden nicht weiter verfolgt.

Sachverhalt / Begründung:

- a) In der Gemeinderatssitzung vom 1. Oktober 2015 wurde auf Grundlage der Beschlussvorlage Nr. 2015-211 die Entwurfsplanung Variante 1 „Sanierung des Steges“ anerkannt und zur Weiterbearbeitung in der Ausführungsplanung und zur Ausschreibung freigegeben.
- b) Weiterhin wurde mit der Beschlussvorlage Nr. 2015-211 die Vorentwurfsplanung des Treppenabganges zu Gleis 2+3 anerkannt und zur weiteren Planung freigegeben.
- c) Das Ingenieurbüro Bung AG wurde, wie in der Beschlussvorlage 2015-211 aufgeführt, im Nachgang der Sitzung mit den Entwurfsplanungen zum Treppenabgang Gleis 2+3 beauftragt
- d) Die Entwurfsplanung liegt der Verwaltung nun vor und soll dem Gemeinderat vorgestellt werden.
- e) Aufgrund der hohen Kosten der Treppenanlage wurde der Sachverhalt als Informationsvorlage zur Kenntnis und Diskussion dem Bau- und Umweltausschuss am 8. Dezember 2016 vorgelegt.
Der Ausschuss hat die Ausführung des Treppenabganges kritisch diskutiert.
- f) Das Bauvorhaben Treppenabgang zu Bahnsteig Gleis 2+3 soll nun formal durch das erneute einbringen in den Gemeinderat abgeschlossen werden.

1. Vorstellung der Entwurfsplanung

Im Zuge der gesamten Planungen zur Sanierung des Steges wurde der immer wieder geäußerte Wunsch aus der Bevölkerung nach einem zusätzlichen Treppenabgang vom Steg zu den Gleisen 2 und 3 untersucht.

Die Planungen sehen eine zweiläufige gewinkelte Treppe mit zwei Zwischenpodesten um den Fahrstuhl der DB AG vor. Der Treppenaufgang soll auf zwei Stützen freitragend an den Steg angebaut werden. Es ist vorgesehen auf den Treppenlauf eine Fahrradschiene zum Transport von Fahrrädern zu montieren. Anlage 1.

Derzeit konnten die Planungen zur Gründung im Bahnsteig aufgrund noch fehlender Bestandsunterlagen der DB Netz AG nicht abschließend gefertigt werden. Sollten sich im Bereich der Treppenfundamente Elektro -, Steuerungskabel der DB Netz AG befinden, müssen diese umgelegt werden. Hierfür wurde ein pauschaler geschätzter Wert in Ansatz gebracht.

2. Kostenberechnung / Kostenschätzung

Die Kosten für den Treppenabgang zu Bahnsteig Gleis 2+3 wurden im Rahmen der Entwurfsplanung als Kostenberechnung zusammengestellt.

Treppenabgang	93.895 € brutto
Umbaukosten Bahnsteig	11.900 € brutto
Zwischensumme	105.795 € brutto
Baunebenkosten	8.650 € brutto
Summe 3. BA Fußgängerüberführung	114.445 € brutto

Die Gesamtsumme der Maßnahme beläuft sich entsprechend der Kostenaufstellung auf ca. **114.445 € brutto**.

Die Höhe der Umbaukosten Bahnsteig kann ohne genaue Bestandsdaten nicht beziffert werden und wurde deshalb pauschal abgeschätzt.

3. Bahntechnische Belange

Im Zuge der Planungen wurden von Seiten der Verwaltung und auch des Ingenieurbüros sowohl vertragsrechtliche wie bautechnische Abstimmungsgespräche mit der DB AG geführt. Es konnten aber bis zum jetzigen Zeitpunkt nur sehr schleppend Ergebnisse erzielt werden.

In Sachen Vertragsrecht steht derzeit noch eine Gestattung bzw. vertragliche Regelung zum Neubau der Treppenanlage auf den Bahnsteig Gleis 2+3 aus. Die Planungsunterlagen müssen nach Beschluss des Gemeinderates zur Stellungnahme an das Eisenbahnbundesamt und DB Immobilie gesandt werden. Die Stellungnahme der Ämter wird vermutlich längere Zeit in Anspruch nehmen.

Aus bahntechnischer Sicht steht weiterhin eine Stellungnahme der DB AG zur durchgeführten Sichtprüfung am Bahnsteig Eberbach aus. Hier wurde im Zuge der Bauarbeiten im August 2016 eine Sichtsimitation auf das Ein- bzw. Ausfahrtssignal mit der DB AG, der Stadtverwaltung und dem Ingenieurbüro BUNG AG durchgeführt.

4. Stellungnahme der Verwaltung

Die Bahn hat auf schriftliche Anfrage eine Kostenbeteiligung am neuen Treppenabgang abgelehnt, obwohl dieser nur zum Zwecke der besseren Erreichbarkeit des Bahnsteiges zu Gleis 2+3 für Bahnkunden dient.

Aufgrund der hohen Kosten und der noch bestehenden Unwägbarkeiten hinsichtlich der bahntechnischen Belange, rät die Verwaltung von einem Bau des Treppenabganges zu Gleis 2 + 3 ab.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1

