

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-078

Datum: 20.03.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Abbruch bestehendes Gebäude, Neubau Wohn- und Geschäftshaus,
Baugrundstück: Flst.Nr. 1121, Neuer Markt 4, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und § 145 BauGB erteilt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Das Vorhaben war bereits Gegenstand einer Beratung im Bau- und Umweltausschuss am 15.09.2016, sh. Beschlussvorlage 2016-227.

Im Ergebnis der Beratungen wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben, und hier im Besonderen bezüglich der beantragten Bautiefe nicht erteilt.

Darauf folgend wurde durch den Antragsteller das Ruhen des Verfahrens beantragt.

Nach Abstimmungsgesprächen mit dem Planverfasser sowie dem Baurechtsamt wurden geänderte Pläne bezüglich Pkt a) der Bauvoranfrage zur erneuten Beurteilung vorgelegt.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

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

3. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

Zuvor soll das dortige Altgebäude abgebrochen werden.

Hierzu werden die folgenden Einzelfragen gestellt:

- a) Ist die beantragte Gebäudeflucht mit Balkonanbau auf der Süd-Ostseite genehmigungsfähig?
- b) Sind die geplanten Traufhöhen, Südosten: 12,20 m, Nordwesten: 9,40 m, genehmigungsfähig?

- c) Ist die geplante Firsthöhe mit 13,90 m genehmigungsfähig?

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.

- a) Beantragt wird die Prüfung der Einzelfrage zur beantragten Gebäudeflucht mit Balkonanbau auf der Süd-Ostseite zur Seite der Brückenstraße als Maß der baulichen Nutzung.

Die maßgebende Bebauungstiefe in der Gebäudezeile stellt die Bebauung auf dem benachbarten Grundstück Flst.-Nr. 1122 dar.

Das Erdgeschoss weist eine Bautiefe von 21,86 m auf, das darüber liegende 1. und 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss weisen eine Bautiefe von ca. 17,19 m auf.

Das beantragte Vorhaben soll nunmehr mit dem Erd- und 1. Obergeschoss mit einer Bautiefe von 21,86 m analog der Bautiefe auf der angrenzenden Gebäudes vorgesehen werden.

Ab dem 2. Obergeschoss soll die Bauflucht der Bebauung des Gebäudes auf der angrenzenden Süd-Westseite mit 17,19 m eingehalten werden. Eine Ausnahme bildet der vorgelagerte Balkon mit 2,50 m Tiefe.

Die nunmehr beantragte Bautiefe hält damit die vorhandenen Bautiefe der Bestandsbebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1123, Neuer Markt 2 ein.

Nach Einschätzung der Verwaltung entspricht sowohl die beantragte Bautiefe als auch die Anzahl der Geschosse dem Maß der baulichen Nutzung des umgebenden städtebaulich gewachsenen Umfeldes.

- b) Beantragt wird die Prüfung der Einzelfrage zur Ausführung von Traufhöhen mit 12,20 m an der Gebäude-Südostseite bzw. mit 9,40 m an der Nordwestseite.

Die maßgebende Traufhöhe in der Gebäudezeile zur Seite der Brückenstraße stellt die Bebauung auf dem benachbarten Grundstück Flst.-Nr. 1122 mit ca. 12,60 m Traufhöhe dar.

Das rückwärtige Gebäudeensemble zeigt sich unter Berücksichtigung der gegenüber im Randbereich liegenden Gebäude der Wohnanlage „Rosenturm“ mit einer Traufhöhe von bis zu ca. 10,50 m städtebaulich verträglich.

Die maßgebenden Traufhöhen der Bebauung zur Platzseite des „Neuen Markt“ betragen ca. 9,60 m bis ca. 11,60 m.

Die mit 9,40 m beantragte Traufhöhe zeigt sich mit dem städtebaulich gewachsenen Ensemble der Platzbebauung verträglich.

- c) Beantragt wird die Prüfung der Einzelfrage zur Ausführung einer Firsthöhe von 13,90 m.

Die beantragte Firsthöhe liegt 1,0 m unter der Firsthöhe des angrenzenden Gebäudes auf dem benachbarten Grundstück Flst.-Nr. 1122 sowie erfolgt eine „Abstaffelung“ zur angrenzenden „Rose“.

Nach Einschätzung der Verwaltung zeigt sich die Ausführung der beantragten Firsthöhe mit dem städtebaulichen Umfeld verträglich.

5. Sanierungsrechtliche Belange

Das Vorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“. Hierzu wurden u.a. die für das o.g. Vorhaben maßgebenden Grundsätze festgelegt:

- Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude, Anpassung von Umbau und Neubaumaßnahmen an den ortstypischen Bestand, Erhalt und Orientierung an historische Gestaltungsformen
- Neuordnung und Umnutzung der Bereiche mit leerstehender oder unzureichend genutzter, schlechter Bausubstanz

Hieraus wurden u.a. die folgenden Sanierungsziele definiert:

- Modernisierung und Instandhaltung bestehender Gebäude, insbesondere von Wohngebäuden
- Erhaltung und Wiederherstellung stadtbildprägender Raumkanten
- Neugestaltung und Aufwertung des Neuen Marktes

Das beantragte Vorhaben entspricht in der beantragte Bautiefe sowie der Anzahl der Geschosse dem Sanierungsgrundsatz zum Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude, der Anpassung von Umbau- und Neubaumaßnahmen an den ortstypischen Bestand sowie der Erhalt und Orientierung an historischen Gestaltungsformen.

Darüber hinaus entspricht die beantragte Bautiefe dem Sanierungsziel der Erhaltung und Wiederherstellung stadtbildprägender Raumkanten.

6. Resümee

Ein wesentlicher Aspekt sowohl in der städtebaulichen Wertung wie auch in der sanierungsrechtlichen Prüfung stellt die beantragte Bautiefe zur Seite der Brückenstraße dar.

Die geänderte Planung zeigt sich nach Einschätzung der Verwaltung mit der hinteren Gebäudeflucht zur Süd-Westlich gelegenen Bebauung verträglich.

Weiterhin wird mit der vorgelegten Planung gleichfalls an der Nord-Östlichen Grundstücksgrenze eine maßvolle Erweiterung des Gasthaus „Rose“ entlang der Grenzwandflächen nach wie vor ermöglicht.

Entsprechend der vorgenannten Gründe wird seitens der Verwaltung nunmehr empfohlen, zu der Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

7. 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:

1-4