

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-103

Datum: 18.04.2017

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Teilumnutzung u. Teilumbau eines bestehenden Lagerhauses zur Kulturwerkstatt mit Veranstaltungsraum,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 882/2, Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	08.05.2017	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB und § 145 BauGB sowie den §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) unter dem folgenden Vorbehalt erteilt:
  - Die beantragte Terrasse darf nicht angeschüttet werden und ist aufgeständert herzustellen.
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. Weiterhin werden Belange des Sanierungsgebietes „Güterbahnhofstraße“ berührt.

Darüber hinaus erfolgte die Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet West“, sh. Beschlussvorlage Nr. 2017-028.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Nutzungsänderung des Erdgeschosses des ehemaligen genutzten Lagerhauses künftig zu kulturellen Zwecken.

So soll das Untergeschoss in seinem Bestand unverändert bleiben.

Im Erdgeschoss sollen neben dem Veranstaltungsraum mit einem angegliederten Thekenbereich die Neben- und Technikräume sowie die Sanitärräume hergestellt werden.

Zur Bahnseite soll eine Terrassenfläche mit einem barrierefreien Zugang errichtet werden.

Das Dachgeschoss soll außer der Herausnahme von Teilen der Deckenkonstruktion in seinem Bestand als Lagerfläche erhalten werden.

Die notwendigen Kfz.- und Fahrradstellplätze sollen im südwestlichen Anschluss an das Gebäude hergestellt werden. Das dortige Bestandsgebäude soll abgebrochen 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.

Das beantragte Vorhaben fügt sich in seiner Maßstäblichkeit in das entlang der Güterbahnstraße liegende städtebaulich gewachsene Umfeld ein.

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

### **4. Sanierungsrechtliche Belange**

Das Vorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Güterbahnstraße“. Hierzu wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept „Güterbahnstraße“ erstellt und am 01.03.2012 durch den Gemeinderat beschlossen.

Das Konzept weist in diesem Bereich Lagerflächen für die Stadtwerke, den Bauhof sowie dem Forst für gewerbliche Nutzungen aus.

Die städtebauliche Konzeption des durch den Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanes „Güterbahnstraße-Teil West“ sieht ebenfalls die Ausweisung einer gewerblichen gemeinsam mit einer kulturellen Nutzung vor, sh. Beschlussvorlage Nr. 2017-028.

Das beantragte Vorhaben entspricht neben der vorgenannten Konzeption auch den definierten Sanierungszielen einer Modernisierung sowie der Ergänzung des Gebäudebestandes und ist somit Teil der städtebaulichen Erneuerung in dem Sanierungsgebiet.

### **5. Lage des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet**

Das o.g. Grundstück liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg innerhalb eines Überflutungsbereiches bei einem Hundertjährigen Hochwasser (HQ 100). In diesem von einem möglichen Hochwasser betroffenen Bereich darf nur dann eine Errichtung baulicher Anlagen erfolgen, welche zu keiner Beeinträchtigung des Retentionsraumes im Hochwasserfall führen.

Die beantragte Terrasse darf deshalb nicht angeschüttet werden und ist unter der Beibehaltung des Geländeneiveaus in einer aufgeständerten Form herzustellen. Der entsprechende Vorbehalt ist im Beschlussantrag formuliert.

### **6. 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:**

1-8