

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-076

Datum: 06.04.2018

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Erweiterung Bürogebäude,
Baugrundstück: Flst.Nr. 7345/3, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.05.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Überschreitung der Baugrenze mit dem Baukörper um bis zu ca. 9,0 m.
 - Lage des beantragten Vorhabens im Bereich von ausgewiesener Verkehrsgrünfläche.
 - Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 107 m², entspricht 28 %.
2. Die Übernahme einer Baulast zu Lasten des städtischen Grundstücks Flst.-Nr. 7345/5 wird zugestimmt.
3. Die notwendige Anzahl der Kfz.- Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Das Vorhaben war bereits Gegenstand eines Bauantrages, zu dem in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.07.2017 das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, sh. Beschlussvorlage 2017-141.

Mit dem Schreiben vom 26.03.2018 des Baurechtsamtes beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis wird die Stadt Eberbach zur geänderten Planung zur erneuten Stellungnahme aufgefordert.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Hohenend“, 1. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

3. Vorhaben

Beantragt ist der Anbau eines Bürogebäudes mit 2 Vollgeschossen an das best. eingeschossige Bürogebäude.

Das Vorhaben soll der Erweiterung der vorh. Funktions- und Büroflächen des dortigen Handwerksbetriebes dienen.

4. 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.

Mit dem beantragten Vorhaben soll die im Bereich der gewerblichen Baufläche festgesetzte Baugrenze um bis zu 9,0 m überschritten werden. Weiterhin wird die anschließende ausgewiesene Verkehrsgrünfläche um ca. 3 m² überbaut.

Des Weiteren wird die ausgewiesene GRZ um 107 m², entspricht 28 % überschritten.

Das in dem seit dem 04.11.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,35 entspricht bei weitem nicht den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 festgesetzten Maßen zur baulichen Nutzung. Aktuell nach der BauNVO 1990 sind max. eine GRZ von 0,80 und eine GFZ 2,4 von zulässig.

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen des Baugesetzbuches soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen sowie einem Bauflächenverbrauch entgegengewirkt werden. Das Vorhaben würde diesen Planungszielen entsprechen.

Die beantragten Befreiungen zeigen sich, bezogen auf die umgebende Nutzungsstrukturen sowie der örtlichen Situation städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die erforderlichen Befreiungen zu dem beantragten Bürogebäude, das im Bereich eines ehem. aufgefüllten Gelände errichtet werden soll, fügt sich verträglich in die dort vorzufindende örtliche Situation wie auch dem städtebaulichen Umfeld ein. Negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind nicht erkennbar.

5. Grundstückssituation

Durch den Antragsteller solle hinsichtlich der vorzufindenden Geländesituation sowie zur Realisierung des Vorhabens Teilflächen des angrenzenden Betriebsgrundstücks Flst.-Nr. 7345 sowie Teilflächen des in Eigentum der Stadt Eberbach befindlichen Grundstücks Flst.-Nr. 7345/5 erworben werden.

Zur Beschleunigung des Bauantragsverfahrens soll von Seiten der Stadt Eberbach die Übernahme einer Baulast zur baurechtlichen Vereinigung der Teilfläche mit dem Baugrundstück übernommen werden.

6. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben dem beantragten Vorhaben bereits schriftlich zugestimmt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-6