

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-091

Datum: 20.04.2018

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses,  
Baugrundstück: Flst.-Nr. 1121 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	07.06.2018	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter den folgenden Vorbehalten erteilt:
  - Es ist der statische und bautechnische Nachweis vorzulegen, dass die Standsicherheit des höher liegenden angrenzenden denkmalgeschützten Objektes „Gasthaus Rose“ Flst.Nr. 1126 der Gemarkung Eberbach sowohl während der Abbruchmaßnahme als auch bei der Errichtung des Vorhabens nicht beeinträchtigt wird. Ein Beweissicherungsgutachten ist vorzulegen.
  - Der Umbau der Stützmauer, einschließlich der Wiederherstellung der Verkehrsflächen, zur Erschließung der zur Seite der Brückenstraße beantragten Stellplätze hat zu Lasten des Antragstellers in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Eberbach zu erfolgen.
  - Die Farbgebung der Fassade ist mit dem Stadtbauamt Eberbach abzustimmen.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie der 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**

Das Vorhaben war bereits Gegenstand einer Bauvoranfrage zu der in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 03.04.2017 das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, sh. Beschlussvorlage 2017-078.

Darauf folgend wurde durch das Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 01.06.2017 ein Bauvorbescheid erteilt.

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

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

### 3. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich des Neuen Marktes.

Weiterhin liegt das Vorhaben im Anschluss der historischen Altstadt in einem durch mehrere Kulturdenkmale geprägten Umfeld.

Nach dem noch zu beantragenden Abbruch des bestehenden Gebäudes, soll das Wohn- und Geschäftshaus die folgenden Nutzungen erhalten:

- Im Erdgeschoss soll ein Gastronomiebetrieb eingerichtet werden. Im Untergeschoss sollen die zugehörigen Neben- und Wirtschaftsräume eingerichtet werden. Der Zugang zum Gastronomiebetrieb soll vom Neuen Markt her erfolgen.
- Im 1. Obergeschoss soll eine Wohnung mit einem Büro eingerichtet werden.
- Im 2.- und 3.Obergeschoss sollen jeweils eine weitere Wohnung hergestellt werden.

Die Erschließung der Wohnungen soll von der Brückenstraße aus erfolgen. Weiterhin sollen dort neben dem Hauszugang 2 Stellplätze sowie Fahrradstellplätze hergestellt werden.

Die Ausführung des Daches soll als versetztes Satteldach mit 65° zur Seite des Neuen Marktes und 5° an der Platzabgewandten Seite ausgeführt 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.

Die Art der baulichen Nutzung in dem Umfeld des Vorhabens ist durch Wohnnutzungen, Gaststätten, Einzelhandel, Dienstleister sowie Arztpraxen geprägt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

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

Die beantragte Art der baulichen Nutzung entspricht somit den dort vorhandenen Nutzungsformen und zeigt sich allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung weist in dem bebauten Umfeld des Neuen Markt 4 3 Vollgeschosse (VG) auf.

Das direkt angrenzende Wohn- und Geschäftshaus Neuer Markt 3 ist mit 4 VG (einschließlich Dachgeschoss) bebaut.

Das beantragte Vorhaben soll einschließlich dem Dachgeschosses mit 4 VG ausgeführt werden.

Wie bereits erwähnt, war die beantragte Bautiefe Bestandteil der erteilten Bauvoranfrage. So sieht die vorliegende Planung im Bereich des 2. Vollgeschosses eine geringere Bautiefe sowie den Verzicht auf die Ausführung von Balkonen vor.

Sowohl die beantragte Anzahl der Geschosse als auch die Bautiefe zeigen sich mit dem städtebaulich gewachsenen Umfeldes verträglich.

Weiterhin ist im Hinblick der Lage des Vorhabens im Platzbereich des Neuen Markt mit dem angrenzenden in der Liste der Kulturdenkmale erfassten ehem. „Gasthaus Rose“ sowie weiteren Kulturdenkmalen im Umfeld des Vorhabens die Farbgebung der Fassadenteile mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Entsprechend wurde der Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

#### **5. Erschließung des Vorhabens**

Die Erschließung des Vorhabens soll u.a. auch von der Brückenstraße her erfolgen sowie sollen dort 2 Stellplätze sowie Fahrradstellplätze hergestellt werden.

Der örtlichen Straßenverkehrsbehörde wurde der Antrag zur Stellungnahme vorgelegt. Bedenken wurden nicht vorgetragen.

#### **6. Stellplatzablösevertrag**

Das beantragte Vorhaben führt zu einem Mehrbedarf an Kfz- Stellplätzen. Durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wird der Nachweis der notwendigen Kfz- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze geprüft.

Hierzu wird der Abschluss eines Stellplatzablösevertrages mit der Stadt Eberbach in Aussicht gestellt.

Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

#### **7. Standsicherheit ehem. Gasthaus Rose**

Das beantragte Vorhaben weist bezogen auf die Kellerbodenhöhe zum ehem. „Gasthaus Rose“ einen Höhenunterschied von ca. 2,15 m auf.

Weiterhin muss zuvor bei der Durchführung der Abbrucharbeiten, also der Entfernung des vorh. Kellers, die Höhendifferenz beachtet werden.

Dazu muss das Bestandgebäude „Gasthaus Rose“ unterfangen werden.

Hierzu ist der statische und bautechnische Nachweis vorzulegen, dass die Standsicherheit des höher liegenden Bestandsgebäudes nicht beeinträchtigt wird. Ein Beweissicherungsgutachten ist erforderlich.

Entsprechend wurde der Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

#### **8. 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:**

1-5

