

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-144

Datum: 20.06.2018

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau von 6 Stellplätzen,  
Baugrundstück: Flst.-Nr. 1215 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	05.07.2018	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Folgende Hinweise von Seiten der Stadt Eberbach sind zu beachten:
  - Der Umbau der Stützmauer sowie der Hochbordsteine, einschließlich der Wiederherstellung der Verkehrsflächen zur Schaffung der Zufahrt auf das Baugrundstück hat zu Lasten des Antragstellers in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu erfolgen.
  - Die talseitige Stützenkonstruktion der Parkierungseinrichtung sowie der davor liegende Hangbereich sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Eberbach zu bepflanzen. Hierzu ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.
3. Gemäß § 37 Abs. 5 Nr. 3 Landesbauordnung (LBO) stimmt die Stadt Eberbach der Zuordnung der Stellplätze zum Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst.-Nr. 286 der Gemarkung Eberbach zu. Hierzu ist eine entsprechende Baulast einzutragen..

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Das Vorhaben war bereits Gegenstand von Beratungen in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.06.2018, sh. Beschlussvorlage Nr. 2018-107.

Im Ergebnis der Beratungen wurde der Antrag mehrheitlich abgelehnt.

Am 21.06.2018 sind geänderte Pläne zu nochmaligen Prüfung vorgelegt worden.

## **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

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

## **3. Vorhaben**

Beantragt ist die Herstellung von 6 Kfz.-Stellplätzen an der Talseite am Siedlungsrand des Breitensteinweges

Die nunmehr geändert vorgelegte Planung der Parkierungseinrichtung sieht eine filigranere Konstruktion vor.

So soll die Parkierungsfläche auf einer Stützenkonstruktion hergestellt werden, sodass die Hangsituation im Bereich der Parkierungseinrichtung erhalten bleibt.

Das Geländer soll in einer transparenten Stahlkonstruktion hergestellt werden.

Weiterhin soll nach Angaben des Planverfassers der Hangbereich mit einer Bepflanzung versehen werden.

Die Herstellung der Stellplätze soll weiterhin dazu genutzt werden den Nachweis der notwendigen Stellplätze für das genehmigte Wohn-und Geschäftshaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 286, Bahnhofstraße 2, Brunnengasse 16 gemäß den Vorschriften der LBO zu sichern.

## **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 28.09.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn ist ein schmaler Geländestreifen im oberen Bereich des Grundstücks zum Breitensteinweg als Wohnbaufläche dargestellt, sh Anlage Lageplan.

Das nunmehr geändert beantragte Vorhaben berücksichtigt in seiner Formensprache das angrenzende bebaute Umfeld sowie das Landschaftsbild.

So erzeugt die auf Stützen zu errichtende Parkierungseinrichtung keine erdrückende Wirkung im Bereich der dortigen steileren Hangsituation.

Dies soll weiterhin durch eine fachgerechte Bepflanzung des Hangbereiches sowie der Stützenkonstruktion erfolgen, so wie dies bei dem Sockelgeschoss des nordwestlich angrenzenden Wohnhauses erfolgte.

Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

Somit würde sich nach Einschätzung der Verwaltung das Vorhaben auf Grund seiner Lage sowie der dortigen topographischen Situation in die gewachsenen Strukturen der Bebauung entlang des Breitensteinweges einfügen und den Belangen des angrenzenden Landschaftsbild gerecht werden.

Somit würde das Vorhaben weitgehend der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechen und mit dem benachbarten Gebäude den städtebaulichen und den räumlichen Abschluss bilden.

Seitens der Verwaltung wird deshalb empfohlen zu der jetzt modifizierten Planung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

## 5. Übernahme einer Baulast

Der § 37 der Landesbauordnung Baden-Württemberg regelt die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. Nach Absatz 5 der Vorschrift sind die notwendigen Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück (Nr. 1), auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung (Nr. 2), oder mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde (Nr. 3) herzustellen. Eine entsprechende Baulast wäre bei Nr. 2 und Nr. 3 einzutragen.

Nach dem darauf folgenden Absatz 6 wäre des Weiteren die in Eberbach zulässige Ablösung von Stellplätzen möglich. Dies gilt allerdings nach Absatz 7 nicht für Stellplätze von Wohnungen.

Soweit der Text zitiert als Hinweis aus der maßgebenden gesetzlichen Regelung. Der Gesetzgeber war sich aus Sicht der Verwaltung durch die verschiedensten Alternativen sehr wohl bewusst, dass durch die Lage von einzelnen Baugrundstücken eine Stellplatzproblematik im Rahmen von Genehmigungsverfahren entstehen könnte.

Die Ablösung von Stellplätzen in der Eberbacher Innenstadt bringt zwar eine Einnahme für den Eberbacher Haushalt, die aber nach dem Gesetz § 37 Abs. 6 LBO wieder für Parkeinrichtungen auszugeben ist.

Was dabei aber zwingend festzustellen ist, dass für das einzelne Vorhaben dadurch kein tatsächlicher (Mehr)Stellplatz im Umfeld des Anwesens entsteht.

Betrachtet man das Bauvorhaben Ecke Hauptstraße / Bahnhofstraße ist das ein gelungenes Beispiel, dass städtebaulich die Bebauung dort gewünscht aber aufgrund der Größe und Lage des Grundstückes kein Stellplatz auf dem Baugrundstück (Nr. 1) nachgewiesen werden kann.

In Abstimmung mit dem Antragsteller bzw. dem beauftragten Planverfasser ist auch in zumutbarer Entfernung (Nr. 2) keine Stellplatzfläche vorhanden.

So bleibt also nur die Entscheidung nach Nr. 3 der Vorschrift, die wie bereits beschrieben vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassen wurde.

Betrachtet man die Eberbacher Innenstadt für die nahe Zukunft unter dem Gesichtspunkt von erforderlichen Stellplätzen bei Wohnbau-Bauanträgen für den Neubau – Umbau – Sanierung von Anwesen, ist aus Sicht der Verwaltung dringend die Zustimmung der Stadt für anderswo liegende Stellplätze in der Gemeinde zu prüfen.

Erreicht es ein Bauherr wie im vorliegenden Fall dann auch noch ein passendes Grundstück mit entsprechender Zwangsabsicherung per Baulast zu finden, so ist dieses Vorhaben zu unterstützen.

Jeder auf Privatgelände angelegte Stellplatz schafft eine Entlastung der Parksituation im öffentlichen Bereich.

Zur künftigen positiven Stadtentwicklung sowie zur Unterstützung von privaten genehmigungsfähigen Bauvorhaben in der Innenstadt wird deshalb aufgrund der geänderten Ausführungsplanung zum Bauvorhaben am Breitensteinweg die Zustimmung nach § 37 Abs. 5 Nr 3 LBO nochmals zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

## 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:**

1-4