Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-229

Datum: 24.10.2018

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Umbau und Erweiterung Freiwillige Feuerwehr Eberbach,
Baugrundstück: Flst.Nrn. 6474, 6474/1 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	15.11.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und § 145 BauGB sowie den §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) mit den nachfolgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
 - Ausführung der Einrichtung der Feuerwehr außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr innerhalb der festgesetzten Nutzungen THW, Forsthof und Schlachthof.
 - Überschreitung der Baugrenze mit dem Feuerwehrübungsturm um bis zu ca. 1,50 m auf ca. 3,0 m Länge.
2. Für die Unterschreitung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen zum städtischen Forstamt wird der Übernahme einer Baulast 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. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Neuer Weg, 2. Änderung“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Weiterhin zeigen sich bezüglich der Lage des Vorhabens Belange des Sanierungsgebietes „Güterbahnhofstraße“ berührt.

2. Vorhaben

Beantragt ist der Umbau und die Erweiterung des Standortes der Freiwilligen Feuerwehr Eberbach.

So soll das Kellergeschoss in seinem Bestand unverändert bleiben.

Im Erdgeschoss soll eine Fahrzeughalle für 14 Stellplätze sowie eine Waschhalle an das best. Gebäude angebaut werden.

Die Zu- und Abfahrt zu 11 Stellplätzen in der Fahrzeughalle erfolgt über den Alarmhof 1 an der Straße Neuer Weg.

Die Zu- und Abfahrt zu 3 Stellplätzen in der Fahrzeughalle erfolgt über den Alarmhof 2 an der Güterbahnhofstraße.

Im Bestandsgebäude sollen die Funktions- und Technikräume untergebracht werden.

Im Obergeschoss sollen die Verwaltungs- und Schulungsräume untergebracht werden. Zur Seite des städtischen Forsthofs sollen die der Fahrzeughalle zugehörigen Räume für Betriebsmittel angeordnet werden.

Die auf unterschiedlichen Niveaus liegenden Dächer sollen als Flachdächer ausgeführt werden. Auf dem an den städtischen Forsthof angrenzenden Flachdachbereich soll eine Photovoltaikanlage installiert werden.

An der Straße Neuer Weg soll der Feuerwehrübungsturm mit einer Höhe von 13,75 m gleichfalls mit einem Flachdach errichtet werden.

Entlang der Güterbahnhofstraße sollen die 10 Fahrrad-Stellplätze sowie 22 Kfz.-Stellplätze hergestellt werden. Vom Neuen Weg her anfahrbar sollen auf dem Betriebsgelände weitere 12 Kfz.-Stellplätze hergestellt werden.

Die Erschließung des Vorhabens ist mit den Zu- und Abfahrten zur Güterbahnhofstraße und dem Neuen Weg gesichert.

Vor der Durchführung der Baumaßnahme sollen gemäß dem Antrag Gebäude und Gebäudeteile auf den Baugrundstücken abgebrochen werden.

Dies sind Teile des Betriebsgebäudes der Feuerwehr und Schlauchturm, Teile von Betriebsgebäuden des Schlachthofes, das Wohnhaus Neuer Weg 4, Betriebsgebäude des ehem. Standortes THW sowie eine durch den Forstbetrieb genutzte Garage.

3. 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.

Die Lage des Vorhabens befindet sich innerhalb einer im maßgebenden Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

In dieser Gemeinbedarfsfläche wurden mit der Planaufstellung im Jahre 1983 die damaligen unterschiedlichen an die Feuerwehr angrenzenden Nutzungen von THW, Forsthof und Schlachthof dargestellt.

In der Zwischenzeit wurde der Nutzungsumfang des Schlachthofes reduziert. Weiterhin wurde der Standort des THW an die Pleutersbacher Straße verlegt.

Auf Grund dieser geänderten städtebaulichen Entwicklung zum seinerzeit erstellten Bebauungsplan bestehen keine Bedenken zur Befreiung bezüglich der Lage des Feuerwehrstandortes im Bereich der abweichend festgesetzten Nutzungen.

Weiterhin wird die zur Seite des Neuen Weg festgesetzte Baugrenze mit dem Feuerwehrübungsturm um bis zu ca. 1,50 m überschritten.

Die hierfür notwendige Befreiung zeigt sich mit dem angrenzenden städtebaulichen Umfeld verträglich.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,37 entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,6.

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

4. Übernahme einer Baulast

Mit dem beantragten Vorhaben werden die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen zum Bürogebäude des städtischen Forstamts unterschritten. Hierzu wird die Übernahme einer Baulast erforderlich, die in das Baulastenverzeichnis der Stadt Eberbach einzutragen ist. Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

5. Sanierungsrechtliche Belange

Das Vorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Güterbahnhofstraße“. Hierzu wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ erstellt und am 01.03.2012 durch den Gemeinderat beschlossen. Das Konzept weist in diesem Bereich Flächen für den Standort des Bauhofes sowie dem städtischen Forst für gewerbliche Nutzungen aus. Der Standort für die Feuerwehr ist gemäß der bisherigen Konzeption entlang der Bahnlinie ausgewiesen. Dieser Standort wurde jedoch bezüglich der Zufahrtssituation sowie der fehlenden Außenflächen nicht realisiert, weshalb der jetzige Standort beibehalten werden soll.

Seitens der Verwaltung ist deshalb vorgesehen das städtebauliche Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“ innerhalb des Sanierungsgebietes fortzuschreiben.

6. Lage des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet

Die o.g. Grundstücke liegen gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg innerhalb eines Überflutungsbereiches bei einem Hundertjährigen Hochwasser (HQ 100).

7. Erschließung des Vorhabens

Die Erschließung des Vorhabens soll von der Güterbahnhofstraße und dem Neuen Weg her erfolgen. Der örtlichen Straßenverkehrsbehörde wurde der Antrag zur Stellungnahme vorgelegt.

So erfolgt der Hinweis, dass im Bereich künftigen Ausfahrt zum Neuen Weg die Parksituation angepasst werden muss und ggf. Parkplätze entfernt werden müssen. Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass bei einer geplanten Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Güterbahnhofstraße/Neuer Weg die Belange der Feuerwehr zu berücksichtigen sind.

Weitere verkehrsrechtliche Maßnahmen können im Nachgang der Errichtung des Vorhabens geprüft werden.

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:

1-9