

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-258

Datum: 15.11.2018

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Erweiterung Gaststätte zu Vereinsheim,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 1126 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.12.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung folgender planungsrechtlicher Vorbehalte erteilt:
 - Teilflächen des Treppenzuganges zu den Wohnungen in den Obergeschossen sind als Wandscheibe auszuführen und mit einem Rankgerüst zu versehen, sh. Anlage 5.
 - Bezüglich der Materialsprache sowie in der Farbgebung ist eine Zäsur zwischen dem denkmalgeschützten Objekt und dem beantragten Anbau herzustellen.
2. Von Seiten der Stadt Eberbach ergeht folgender Hinweis:
 - Es ist der Nachweis der ausreichenden Stellfläche für Müllgefäße unter Berücksichtigung der künftigen Nutzungen vorzulegen.
3. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
4. Seitens der Stadt Eberbach wird der Abschluss eines Stellplatzablösevertrages in Aussicht gestellt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt ist der Anbau an das in der Liste der Kulturdenkmale eingetragene ehem. „Gasthaus Rose“ sowie eine Nutzungsänderung als Vereinsheim im Bereich des Neuen Marktes, sh. Anlage 1-4.

So soll das künftige Vereins- und Wohnhaus die folgenden Nutzungen erhalten:

- Im Untergeschoss sollen im Anbau die Lagerräume untergebracht werden. Im Altgebäude sollen die Räume als Keller genutzt werden. Die Erschließung erfolgt über eine Treppe vom Erdgeschoss her.
- Im Erdgeschoss sollen der ehem. Gastraum künftig als Vereinsheim eingerichtet werden. Der Zugang zum Vereinsheim soll vom Neuen Markt her erfolgen. Im beantragten Anbau sollen eine Küche mit Sanitärräumen hergestellt werden und dort die Anlieferung erfolgen. Daran schließt sich ein Treppenabgang an sowie ein außen liegender Treppenaufgang.
- Im 1. Obergeschoss soll im Bereich des Bestandsgebäudes ein Anbau errichtet werden. Über diesen sowie dem Anbau im Erdgeschoss erfolgt der Zugang zu 2 Wohnungen. Die Zugangsfläche soll gleichfalls auch als Terrasse genutzt werden.
- Im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) sollen 2 Wohnungen und im darüber liegenden Spitzboden sollen weitere 2 Apartments eingerichtet werden.

Die Erschließung der Wohnungen über dem Erdgeschoss liegenden Geschosse soll von der Brückenstraße über eine Außentreppe aus erfolgen.

Weiterhin sollen dort neben der Anlieferungsfläche 2 Stellplätze hergestellt werden.

Die Ausführung des Daches des Anbaues im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sollen als Flachdach ausgeführt 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.

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 u.a. dort zulässigen kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken zulässigen Nutzungsformen und wäre allgemein zulässig.

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

Der Umbau des direkt angrenzende Wohn- und Geschäftshaus Neuer Markt 4 ist mit 4 VG (einschließlich Dachgeschoss) beantragt.

Sowohl der mit einem VG beantragte Anbau als auch die Bautiefe zeigen sich mit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld verträglich.

Wie bereits erwähnt, soll die Erschließung der Wohnungen über eine Außentreppe hergestellt werden.

Aus ortsbildgestalterischen Gründen wird vorgeschlagen, Teilbereiche des Treppenzuganges als Wandscheibe auszubilden und in diesem Bereich das Rosenrankgerüst mittels eines Pflanzkübels herzustellen, sh. Anlage 5.

Gemäß dem vorgelegten Antrag würde bei einer Ausführung gemäß der Ansichtszeichnung Nord-Ost der entlang der angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 1121

vorgesehene Anbau des Wohn- und Geschäftshauses das Rosenrankgerüst verdecken und einen Schmutzwinkel ergeben.

Entsprechend wurde der Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

Beantragt ist der Anbau an das denkmalgeschützte Objekt ehem. „Gasthauses Rose“. Hierzu wird bezüglich der Materialsprache sowie in der Farbgebung angeregt, eine Zäsur zwischen dem denkmalgeschützten Objekt und dem beantragten Anbau herzustellen.

Entsprechend wurde der Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

Für die beantragten Nutzungen wird im Antrag kein Abstellraum für Müllgefäße vorgesehen.

In der Vergangenheit war es aus Gründen des Orts- und Straßenbildes das Bestreben der Verwaltung bei Neubau- bzw. Umbauvorhaben die Standflächen für Müllgefäße innerhalb der Gebäude vorzusehen.

Entsprechend wurde der Hinweis im Beschlussantrag formuliert.

4. Erschließung des Vorhabens

Die Erschließung des Vorhabens soll u.a. auch von der Brückenstraße her erfolgen sowie sollen dort 2 Stellplätze und eine Zufahrt zur Anlieferung hergestellt werden.

Der örtlichen Straßenverkehrsbehörde wurde der Antrag zur Stellungnahme vorgelegt, sh Anlage 6. Die Ein bzw.- Ausfahrtssituation der Stellplätze wird kritisch gesehen. Die Stellungnahme wird dem zuständigen Baurechtsamt zur weiteren Prüfung vorgelegt.

5. Stellplatzablösevertrag

Das beantragte Vorhaben führt möglicherweise 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.

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: Bauantrag

5: Ortsbildgestalterischer Vorschlag Verwaltung

6: Stellungnahme Örtliche Straßenverkehrsbehörde

