

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-120

Datum: 13.05.2019

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Nachtragsbauantrag, Änderung des Keller- u. Erdgeschoss

Baugrundstück: Flst.-Nr. 1121 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	06.06.2019	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Das Vorhaben war bereits Gegenstand eines Bauantrages, zu der in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 07.06.2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, sh. Beschlussvorlage 2018-091.

Darauf folgend wurde durch das Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 05.12.2018 die baurechtliche Genehmigung erteilt.

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

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

#### **3. Vorhaben**

Beantragt im Rahmen des Nachtragsbauantrages werden Änderungen im Bereich des Keller- und Erdgeschosses.

Die bisherige Planung wird bei einem Abbruch des vorhandenen Gewölbekellers und den erforderlichen Unterfangungsarbeiten des benachbarten höher liegenden Gebäudes „Gasthaus Rose“ als wirtschaftlich nicht darstellbar begründet, deshalb der Nachtragsbauantrag.

Die im Kellergeschoss liegenden Funktions- und Nebenräume des dem im Erdgeschoss zugehörigen Gastronomiebetriebes sollen nach der geänderten Planung in Richtung der Brückenstraße verschoben werden.

Weiterhin soll zur Seite der Brückenstraße eine Treppe zum Kellergeschoss für die Anlieferung hergestellt werden. Diese sowie die daneben liegende Stellfläche für Müllgefäße sowie Fahrradabstellplätze sollen mit einem Pultdach überdacht werden.

Die bisher beantragten und baurechtlich genehmigten Stellplätze erfahren keine Änderung.

#### **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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Folge der Neuplanung des Kellergeschosses einen Überbauungsgrad des Grundstücks von ca. 98 % ergeben.

Gemäß in dem für das Quartier und dem gegenüber liegenden Rosenturmquartier in 2008 erstellten Städtebaulichen Planungsgutachtens war eine „Blockrandbebauung“ entlang der Brückenstraße mit auf Straßenniveau herzustellenden Stellplätzen vorgesehen.

Das neu errichtete Rosenturmquartier überbaut mit dem Garagengeschoss das Grundstück in vergleichbarer Form.

Der beantragte Überbauungsgrad, bezogen nur auf das Kellergeschoss, sowie die Errichtung des Pultdaches im Bereich der Zugangstreppe im Erdgeschoss, zeigen sich somit mit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld verträglich.

Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

#### **5. 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:**

1-6