

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-210

Datum: 16.08.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau von 7 Stellplätzen,
Baugrundstück: Flst.-Nrn: 959, 960 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.09.2019	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, die Herstellung von Rabattensteinen entlang der Straßenbegrenzungslinie, einschließlich der Wiederherstellung der Verkehrsflächen zur Schaffung der Zufahrt auf das Stellplatzgrundstück hat zu Lasten des Antragstellers in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt zu erfolgen. Die Planungen sind so anzupassen, dass keine Änderung der Neigung am bestehenden Gehweg vorgenommen wird.
 - Aufgrund der Vielzahl von Versorgungsleitungen innerhalb des Gehweges sind entsprechende Bestandsdaten bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen vom Antragsteller einzuholen.
 - Die talseitige Stützmauer der Parkierungseinrichtung ist in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Eberbach zu bepflanzen.
3. Die Stadt Eberbach soll Grundstückverhandlungen zum Erwerb der durch den Gehweg überbauten, privaten Teilflächen mit dem Grundstückseigentümer aufnehmen.
4. 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. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt ist die Herstellung von 7 Kfz.-Stellplätzen an der Talseite der Scheuerbergstraße.

So soll die Parkierungsfläche in einem versickerungsfähigen Pflaster ausgeführt werden. Zur Abstützung der Stellplatzflächen sollen Stützmauern mit bis zu ca. 2,70 m Höhe errichtet werden.

An der Südwestseite soll entlang der Grundstücksgrenze eine Zugangstreppe zu den anschließenden Gartengrundstücken hergestellt werden.

Die Herstellung der Stellplätze soll insbesondere 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 erbringen.

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.

Im am 28.09.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Grundstücke als Wohnbauflächen dargestellt, sh. Anlage.

Die Herstellung der Stellplätze würde eine Wohnbebauung der dort angrenzenden Grundstücke noch ermöglichen.

Das beantragte Vorhaben im beantragten Umfang entlang der Scheuerbergstraße berücksichtigt mit der Höhe der geplanten Stützmauer das angrenzende bebaute Umfeld.

Das Ortsbild zum nördlichen im FNP ausgewiesenen Grünstreifen als „Zäsur“ zwischen der Scheuerbergstraße und der Neckarstraße/Neuer Markt/Odenwaldstraße wird nicht beeinträchtigt.

Mit der Bepflanzung der talseitigen Stützwandfläche soll das Einfügen in das Umfeld noch unterstützt werden.

Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

4. Anlegen der Stellplätze

Von Seiten der Tiefbauabteilung wurde darauf hingewiesen, dass die Planungen so anzupassen sind, dass keine Änderung der Neigung am bestehenden Gehweg vorgenommen wird. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass im Gehweg zahlreiche Versorgungsleitungen liegen. Hier sind beim jeweiligen Versorgungsunternehmen entsprechende Bestandsdaten einzuholen.

Des Weiteren liegen Teile des öffentlichen Gehweges auf den privaten Grundstücken Flst.Nr. 959 und 960. Entsprechende Grundstückverhandlungen zum Erwerb der Flächen sollen mit dem Grundstückseigentümer aufgenommen werden.

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 dem geplanten Vorhaben an der Scheuerbergstraße mit der weiteren Zustimmung nach § 37 Abs. 5 Nr. 3 LBO 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:

1-6