

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-292

Datum: 17.09.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau von 2 Wohnhäusern mit Tiefgarage und Abbruch des bestehenden Wohnhauses

Baugrundstück: Flst.Nr. 11413 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

| Gremium | am | |
|----------------|------------|------------|
| Gemeinderat | 01.10.2020 | öffentlich |

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit den nachfolgenden Ausnahmen und Befreiungen erteilt:

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

- Ausführung eines Flachdachs, anstelle eines Satteldachs.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB

- Überschreitung der Baugrenze mit der Gebäudekante des Wohnhauses 1 um bis zu 2,02 m.
 - Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe von 1,50 m um ca. 1,50 m auf ca. 3,00 m.
 - Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) um 69,2%.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze ist aus Sicht der Stadt Eberbach nachgewiesen. Die notwendige Anzahl der Fahrrad-Stellplätze wäre nach Maßgabe des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Scheuerberg“, 8. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist der Abbruch des dort bestehenden Wohnhauses und die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten (WE) und einer Tiefgarage.

So sollen zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 8 Wohneinheiten errichtet werden. Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss der beiden Wohnhäuser sind jeweils 3 WE vorgesehen. Im Dachgeschoss sollen jeweils 2 WE hergestellt werden. Die geplante Tiefgarage soll an das Erdgeschoss des Wohnhauses 1 angegliedert werden sowie das Untergeschoss des Wohnhauses 2 mit weiteren Stellplätzen bilden.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über die Dr.-Schuhmacher Straße. Die örtliche Straßenverkehrsbehörde hat zu dem Vorhaben Stellung genommen und keine Einwände vorgelegt.

Als Dachform sollen Flachdächer ausgeführt werden.

Das bisher bestehende Wohnhaus soll abgebrochen werden.

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.

Beantragt wird die Ausnahme zur Ausführung eines Flachdachs anstelle eines Satteldachs. Die Ausnahme hinsichtlich der Ausführung der Dachform ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich zugelassen und zeigt sich städtebaulich unbedenklich.

Darüber hinaus wird die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe von 1,50 m um ca. 1,50 m auf ca. 3,00 m an der nordöstlichen Grundstücksseite beantragt. Die Errichtung der Stützmauer ist in Richtung des Grundstücks Flst.Nr. 11414 geplant, hierbei handelt es sich um den Standort eines städtischen Wasserhochbehälters. Nachbarschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Die geplante Stützmauerhöhe innerhalb des Grundstückes zeigt sich städtebaulich unbedenklich.

Weiterhin wird die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen GFZ von 0,44 der Grundstücksfläche um 69,2% beantragt.

Die geplante Neubebauung übernimmt in großen Teilen das aktuelle Maß der Bestandsbebauung. So soll zur Errichtung der Wohngebäude die bereits vorhandene Bodenplatte der Bestandsbebauung genutzt werden.

Der Bebauungsplan datiert aus dem Jahr 1986. Gemäß den aktuellen Regelungen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) läge die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Reinen Wohngebiet (WR) bei einer maximalen GFZ von 1,2.

Die beantragte Überschreitung der GFZ zeigt sich entsprechend der Bestandsbebauung mit dem städtebaulichen Umfeld verträglich. Die Grundzüge der Planung zeigen sich nicht berührt.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,30 entspricht dem festgesetzten, zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Vorgesehen ist die Herstellung von insgesamt 24 Pkw-Stellplätzen. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze entspricht 1,5 Stellplätzen pro WE. Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zur Anzahl notwendiger Stellplätze getroffen.

Gemäß den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wäre 1 Stellplatz pro Wohnung herzustellen.

Nach erfolgten Gesprächen mit dem Antragsteller wurde dem Wunsch der Stadtverwaltung hinsichtlich der Herstellung von mindestens 1,5 Stellplätzen pro WE entsprochen. Somit sollte eine Entlastung des ruhenden Verkehrs gesichert werden. Darüber hinaus konnte eine Reduzierung der Gebäudelängen sowie die Einhaltung der GRZ erzielt werden.

Die Fahrrad-Stellplätze sollen im Bereich der Kellerabteile, welche an die Pkw-Stellplätze angrenzen, nachgewiesen werden.

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

5. Nachbarteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zu der Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-3