

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-130

Datum: 20.05.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage
Baugrundstück: Flst.Nr. 6069/1 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

| Gremium | am | |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 10.06.2021 | öffentlich |

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Hinsichtlich des Bauvorhabens wurde bereits im Jahr 2011 für Teile des vorliegenden Grundstücks eine Bauvoranfrage gestellt, sh. Beschlussvorlage Nr. 2011-154. Hier wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben erteilt, darüber hinaus erging ein positiver Bescheid der Baurechtsbehörde.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

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

3. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage im Untergeschoss mit insgesamt 16 Stellplätzen für Pkw. Die Wohnungen sollen der benachbarten Einrichtung für „Betreutes Wohnen“ zur Verfügung gestellt werden.

Vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss sind je 4 Wohneinheiten geplant. Das abgestaffelte Dachgeschoss soll mit 2 Wohneinheiten ausgeführt werden. Weiterhin ist die Ausführung von Terrassen bzw. Balkonen für jede Wohneinheit an der Südwest-Fassade des Gebäudes geplant.

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.

Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes erfolgte zu Beginn des letzten Jahrhunderts.

Die **Art der baulichen Nutzung** beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße ist überwiegend durch eine Wohnnutzung sowie durch freiberufliche Nutzungen geprägt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück in seinem Umfeld wäre dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zuzuordnen. Die beantragte Art der baulichen Nutzung zeigt sich in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** liegt in dem Quartier der Friedrich-Ebert-Straße, Gartenstraße, Itterstraße und Luisenstraße bei einer GRZ von ca. 0,13 bis 0,45.

Die GRZ auf dem künftigen Grundstück Flst.Nr. 6069/1 würde durch die geplante Bebauung ca. 0,30 betragen und damit dem Maß der baulichen Nutzung in dem Quartier entsprechen.

Die umliegenden Wohnhäuser des bebauten Umfelds weisen überwiegend zwei bis drei Vollgeschosse auf. Das Vorhaben soll mit drei Vollgeschossen (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss) sowie einem Tiefgaragengeschoss und einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschosse ausgeführt werden und entspricht somit ebenfalls der umliegenden Bestandsbebauung, insbesondere im Hinblick auf die bestehenden vergleichbaren Vorhaben auf den direkt angrenzenden Grundstücke Flst.Nrn. 6063/1 und 6053/1.

Die beantragte **Bauweise** als Einzelhaus entspricht der offenen Bauweise der prägenden umgebenden Bebauung.

Das Vorhaben fügt sich in die umgebenden gewachsenen Baustrukturen ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Der vorliegende Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses stellt die Folge früherer ergangener Beschlüsse zur Bebauung in „zweiter Reihe“ in dem Quartier dar und zeigt sich in deren Konsequenz vertretbar.

5. Nachbarteiligung

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

6. Hinweise

Das Vorhaben befindet sich im Überschwemmungsgebiet gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-6