

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-185

Datum: 02.07.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Abbruch und Neubau eines Lebensmittelmarktes sowie Errichtung von Werbeanlagen

Baugrundstück: Flst.Nrn. 6540 und 6524/22 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	26.07.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

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

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen qualifizierten Bebauungsplanes „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung und ist nach § 33 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Hiernach ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind der Abbruch und der Neubau eines Lebensmittelmarktes sowie die Errichtung von mehreren Werbeanlagen. Der Lebensmittelmarkt ist mit einer Verkaufsfläche von 1198,90 m² geplant. Als Dachform ist ein flach geneigtes Pultdach vorgesehen. Die Nordwestfassade des Gebäudes soll zu großen Teilen begrünt werden.

3. Städtebauliche Wertung

Zu dem o.g. Bebauungsplan, innerhalb dessen das Bauvorhaben beantragt ist, wurde in der Zeit vom 11.01.2021 bis 26.02.2021 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 25.03.2021 wurden die während der zweiten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgewogen und beschieden. Weiterhin wurde der Entwurf der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel gebilligt und beschlossen, sh. Beschlussvorlage Nr. 2021-047.

Der Verfahrensstand gemäß § 33 BauGB ist folglich erreicht. Der Bebauungsplan liegt derzeit dem für die Stadt Eberbach zuständigen Baurechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zur Genehmigung vor.

Nach Prüfung der Bauantragsunterlagen entspricht das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Teiländerung und Erweiterung.

Die Erklärung zur Anerkennung der künftigen Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 33 BauGB wurde vom Bauherrn bereits unterzeichnet.

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

Das Vorhaben entspricht somit der beabsichtigten künftigen städtebaulichen Entwicklung in dem Plangebiet.

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

4. Beurteilung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde

Das Vorhaben wurde im Hause durch die örtliche Straßenverkehrsbehörde geprüft. Die aktuell bestehende Verkehrsführung weist eine Einfahrt im Neuen Weg Nord sowie einer Ein- und Ausfahrt in der Unteren Talstraße aus.

Die vorgelegte Planung sieht für die Einfahrt im Neuen Weg Nord zusätzlich eine beidseitige Ausfahrt vor.

Derzeit erweist sich das Unfallpotenzial an der Zufahrt vom Neuen Weg Nord als gering. Bei einer Umstellung der Verkehrsführung wäre zukünftig mit einem vermehrten Unfallaufkommen zu rechnen. Da das erhöhte Verkehrsaufkommen im Neuen Weg Nord bereits eine erhöhte Aufmerksamkeit fordert, würde ein zusätzliches beidseitiges Einbiegen in den Neuen Weg Nord eine zusätzliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses darstellen.

Es wird empfohlen die Bestandssituation auch bei dem künftigen Neubau beizubehalten.

5. Nachbarbeteiligung

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

6. Hinweise

Bei den o.g. Grundstücken handelt es sich teilweise um altlastverdächtige Flächen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2