

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2021-319

Datum: 02.11.2021

Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 "Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße"
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes
Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	29.11.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	16.12.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

Zur Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird beschlossen:

1. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße“ wird gebilligt, siehe Anlage 1.
2. Der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gebilligt, siehe Anlage 2.
3. Gemäß den in § 3 Abs. 1 BauGB enthaltenen Bestimmungen und unter Berücksichtigung des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Eberbach vom 15.11.1977 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, in der die Ziele und Zwecke des genannten Bebauungsplanes dargelegt werden und die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Öffentlichkeit gegeben wird, während den Sprechzeiten des Bauamtes durchgeführt.
4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 "Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße" zu beteiligen.

Klimarelevanz:

Hinsichtlich des energetischen Konzepts wird auf die Ausführungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hingewiesen, siehe Anlage 2.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Durch den Gemeinderat wurde am 24.06.2021 der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße“ gefasst, siehe Beschlussvorlage Nr. 2021-122.

In Absprache mit dem vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüro wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes erarbeitet. Diese sind als Anlagen 1 und 2 der Beschlussvorlage beigelegt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die im Rahmen des Vorentwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. zum Bebauungsplan dargestellten Nutzungsparameter knüpfen an die bereits in dem Quartier vorhandene Bebauung mittels 2 geplanter Vollgeschosse sowie 2 Nicht-Vollgeschossen als Staffelgeschoss (Hanggeschoss und 3. Obergeschoss) an.

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sieht in § 37 Abs. 1 eine Stellplatzverpflichtung von 1 Stellplatz pro Wohneinheit vor. Hinsichtlich der ca. 22 geplanten Wohneinheiten wird ein Stellplatzschlüssel für Pkw von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit erreicht. Die für Studierende und Auszubildende vorgesehenen Wohneinheiten (Wohngemeinschaften) weisen insgesamt 2 Pkw-Stellplätze für 10 Plätze innerhalb der Wohngemeinschaften auf.

Vorliegend kann das geplante Tiefgaragengeschoss mit Zufahrt über den Parkplatz „Grüner Baum“ aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht weiter ausgedehnt werden. Die Wohnanlage weist eine besonders gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auf, da sich die nächste Bushaltestelle direkt vor dem geplanten Gebäude befindet. Die für die Gewerbeeinheit baurechtlich notwendigen Stellplätze sollen im Rahmen einer Vereinbarung über einen Stellplatzablösevertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eberbach abgelöst werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO vor. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. In Teilen des Erdgeschosses und in Teilen des darunterliegenden Hanggeschosses ist im direkten Anschluss an die Neckarbrücke sowie den dort vorhandenen Fahrradweg eine Gewerbeeinheit geplant.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Straßenseite (Neckarstraße) im Erdgeschoss, sowie über die Tiefgarage im Tiefgaragengeschoss, welches durch die Hanglage des Objektes ebenfalls ebenerdig über den Parkplatz „Grüner Baum“ angefahren werden kann.

Das Baufenster orientiert sich an dem geplanten Gebäude, siehe Anlage 1. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Direkt angrenzend an die südöstliche Grundstücksgrenze befindet sich eine zweigeschossige Bebauung mit einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss. Die Planung nimmt die Höhe dieser Bebauung auf und staffelt das geplante Gebäude in diesem Bereich ab. Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt.

In dem Plangebiet werden darüber hinaus verschiedene Pflanzgebote festgesetzt.

3. Billigung des Planentwurfs

Im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes zur Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse und 2 Staffelgeschosse festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mittels der Festsetzungen von maximal zulässigen Gebäudehöhen begrenzt.
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, somit sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstände zulässig, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich gemäß § 17 BauNVO an dem in urbanen Gebieten (MU) festgelegten Orientierungswert von 0,8.

4. Weitere Vorgehensweise

- a. Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem Bebauungsplanvorentwurf sowie dem Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zuzustimmen.
- b. Als nächster Schritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt während der Sprechzeiten des Bauamtes. Hierbei wird der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des städtebaulichen Vorentwurfes gegeben.
- c. Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch den Vorhabenträger durchgeführt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls offengelegt werden soll.

5. Hinweis

Im Rahmen der Bürgerfragestunde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 24.06.2021 erfolgte von Seiten eines Bürgers die Anfrage, ob die an der Bestandsbebauung des Anwesens Neckarstraße 39 vorhandenen Kunstwerke (Sgraffito von Richard Hemberger) erhalten bleiben bzw. in die neue Fassade eingebunden werden könnten. Die Anfrage wurde Seitens der Verwaltung an den Vorhabenträger sowie das beauftragte Planungsbüro mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet.

Mit Schreiben vom 28.10.2021 hat das Planungsbüro folgendes mitgeteilt:

Ein „Abschälen, Ausbrechen oder Aussägen“ des Kunstwerkes/ der Wandscheibe und der Wiedereinbau an anderer Stelle sind nicht darstellbar. Auch eine gestalterische Wiederverwendbarkeit kann aus Sicht des Planungsbüros im derzeitigen Entwurf nicht erkannt werden, da die Gestaltung und die Architektursprache eine andere ist, ebenso die vorgesehenen Farbkompositionen.

Aus den zuvor genannten Gründen ist daher ein Erhalt der Strukturflächen technisch, wirtschaftlich und gestalterisch nicht möglich.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Bebauungsplanvorentwurf
Anlage 2: Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans