

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-031

Datum: 14.02.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Abbruch und Neubau eines Lebensmittelmarktes (geänderte Planung)
Baugrundstück: Flst.Nrn. 6524/24 und 6524/7 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.03.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und folgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Teilweise Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze in einer Tiefe von bis zu maximal ca. 1,25 m auf einer Länge von ca. 21,50 m.
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. Ausgangslage

Das Vorhaben war bereits Gegenstand von Beratungen in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.07.2021, sh. Vorlage-Nr. 2021-196. In dieser Sitzung wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben erteilt.

Aufgrund von Einwänden seitens des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises, wurden nun geänderte Planunterlagen vorgelegt.

2. 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.

3. Vorhaben

Beantragt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind der Abbruch und der Neubau eines Lebensmittelmarktes.

Der Lebensmittelmarkt ist mit einer Verkaufsfläche von 1199,29 m² geplant. Als Dachform ist ein Flachdach mit Photovoltaikanlage und Dachbegrünung vorgesehen. Die Südostfassade sowie die Nordwestfassade des Gebäudes soll teilweise begrünt werden.

4. 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.

In der Zeit vom 09.12.2021 bis zum 14.01.2022 wurde darüber hinaus eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Verfahrensstand gemäß § 33 BauGB ist folglich erreicht.

Beantragt ist die Befreiung zur teilweisen Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze. Die Überschreitung zeigt sich aufgrund des asymmetrischen Grundstückszuschnitts städtebaulich vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Nach Prüfung der Bauantragsunterlagen entspricht das Vorhaben den sonstigen, 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.

5. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg (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.

Michael Reinig
Erster ehrenamtlicher
Bürgermeister-Stellvertreter

Anlage/n:

1-2