

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-255

Datum: 11.11.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauvoranfrage: Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes, Errichtung Staffelgeschoss und Errichtung eines weiteren Gebäudes  
Baugrundstück: Flst.Nr. 3536 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	28.11.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag werden die Fragen 1 und 3 sowie 6 bis 13 mit „Ja“ beantwortet und somit das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Darüber hinaus werden die Fragen 2, 4 und 5 mit „nein“ beantwortet und somit das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB **nicht** erteilt.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 26 „Klausenweg“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes in eine Einrichtung für betreutes Wohnen sowie die Ergänzung eines Staffelgeschosses. Darüber hinaus soll südwestlich des Bestandsgebäudes ein weiteres dreigeschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss errichtet werden.

Hierzu werden die folgenden Einzelfragen gestellt:

- (1) Kann die bauliche Nutzung des Planungsgebiets in Form eines Mischgebiets (mind. 70 % Wohnen und 30 % Gewerbe) genehmigt werden?

- (2) Ist bei einer Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1962, eine Überschreitung der GRZ von 27,15 % sowie eine Überschreitung der GFZ von 96,1 % genehmigungsfähig?
- (3) Ist bei einer Berechnung der GRZ sowie der GFZ nach den Vorgaben der BauNVO in der aktuellen Fassung von 1990, eine Überschreitung der GRZ von 13 % sowie eine Überschreitung der GFZ von 19,3 % genehmigungsfähig, wenn das 2. Untergeschoss (UG) des Bestandsgebäudes sowie das 1. UG des Neubaus nicht als Vollgeschoss angerechnet würden?
- (4) Ist bei einer Berechnung der GRZ sowie der GFZ nach den Vorgaben der BauNVO in der Fassung von 1962, eine Überschreitung der GRZ von 27,15 % sowie eine Überschreitung der GFZ von 110,2 % genehmigungsfähig, wenn das 2. UG des Bestandsgebäudes sowie das 1. UG des Neubaus als Vollgeschoss angerechnet werden würden und somit 3 Vollgeschosse genehmigt würden?
- (5) Ist bei einer Berechnung der GRZ sowie der GFZ nach den Vorgaben der BauNVO in der Fassung von 1990, eine Überschreitung der GRZ von 13 % sowie eine Überschreitung der GFZ von 81,6 % genehmigungsfähig, wenn das 2. UG des Bestandsgebäudes sowie das 1. UG des Neubaus als Vollgeschoss angerechnet werden würden und somit 3 Vollgeschosse genehmigt würden?
- (6) Ist eine Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse von II auf III Vollgeschosse genehmigungsfähig?
- (7) Das Bestandsgebäude wird mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Ist dies genehmigungsfähig?
- (8) Der Neubau ist mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Ist dies genehmigungsfähig?
- (9) Es handelt sich vorliegend um die Planung von zwei miteinander verbundenen Mehrparteienhäusern. Kann diese Ausführung als offene Bauweise betrachtet werden?
- (10) Ist eine Befreiung von der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m auf bis zu 12,00 m möglich?
- (11) Ist die Ausführung eines Flachdachs genehmigungsfähig?
- (12) Bei einer Ausführung als Flachdach entfällt die Dachdeckung. Kann dies genehmigt werden?
- (13) Kann die bestehende Doppelgarage künftig umgenutzt werden, z.B. als Kiosk?

### 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.

#### (1) Kann die bauliche Nutzung des Planungsgebiets in Form eines Mischgebiets (mind. 70 % Wohnen und 30 % Gewerbe) genehmigt werden?

Die Art der baulichen Nutzung wird nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für das Grundstück Flst.-Nr. 3536 wird außerdem auch ein gewerblicher Betrieb zugelassen. Weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Da vorliegend die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen geplant ist und sich die Hauptnutzung folglich auf das „Wohnen“ beschränkt, erweist sich die geplante Nutzungsart im allgemeinen Wohngebiet als zulässig.

Diese Frage kann daher aus Sicht der Verwaltung mit „ja“ beantwortet werden.

#### (2) Ist bei einer Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1962, eine Überschreitung der GRZ von 27,15 % sowie eine Überschreitung der GFZ von 96,1 % genehmigungsfähig?

Die genannten Überschreitungen berühren die Grundzüge der Planung. Eine entsprechende Befreiung gemäß § 31 BauGB kann daher nicht befürwortet werden.

Diese Frage kann daher aus Sicht der Verwaltung mit „nein“ beantwortet werden.

#### (3) Ist bei einer Berechnung der GRZ sowie der GFZ nach den Vorgaben der BauNVO in der aktuellen Fassung von 1990, eine Überschreitung der GRZ von 13 % sowie eine Überschreitung der GFZ von 19,3 % genehmigungsfähig, wenn das 2. Untergeschoss (UG) des Bestandsgebäudes sowie das 1. UG des Neubaus nicht als Vollgeschoss angerechnet würden?

Sofern eine sinnvolle Vergleichsberechnung hinsichtlich der Nutzungswerte der vorliegend gültigen Rechtsgrundlage im Vergleich zu der aktuell gültigen Rechtsgrundlage vorgelegt werden würde, kann die oben genannte Überschreitung im Rahmen des angegebenen Maßes, vorbehaltlich der Zustimmung des für die Stadt Eberbach zuständigen Baurechtsamtes, befürwortet werden.

Diese Frage kann daher aus Sicht der Verwaltung mit „ja“ beantwortet werden.

#### (4) Ist bei einer Berechnung der GRZ sowie der GFZ nach den Vorgaben der BauNVO in der Fassung von 1962, eine Überschreitung der GRZ von 27,15 % sowie eine Überschreitung der GFZ von 110,2 % genehmigungsfähig, wenn das 2. UG des Bestandsgebäudes sowie das 1. UG des Neubaus als Vollgeschoss angerechnet werden würden und somit 3 Vollgeschosse genehmigt würden?

Die genannten Überschreitungen berühren die Grundzüge der Planung. Eine entsprechende Befreiung gemäß § 31 BauGB kann daher nicht befürwortet werden.

Diese Frage kann daher aus Sicht der Verwaltung mit „nein“ beantwortet werden.

- (5) Ist bei einer Berechnung der GRZ sowie der GFZ nach den Vorgaben der BauNVO in der Fassung von 1990, eine Überschreitung der GRZ von 13 % sowie eine Überschreitung der GFZ von 81,6 % genehmigungsfähig, wenn das 2. UG des Bestandsgebäudes sowie das 1. UG des Neubaus als Vollgeschoss angerechnet werden würden und somit 3 Vollgeschosse genehmigt würden?**

Die angegebene Überschreitung der GRZ erweist sich als städtebaulich vertretbar und könnte daher befürwortet werden.

Die angegebene Überschreitung der GFZ jedoch berührt aus Sicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung, weshalb eine Befreiung gemäß § 31 BauGB nicht befürwortet werden kann.

Diese Frage kann daher aus Sicht der Verwaltung mit „nein“ beantwortet werden.

- (6) Ist eine Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse von II auf III Vollgeschosse genehmigungsfähig?**

Das bestehende Gebäude wurde aus Sicht der Stadtverwaltung bereits mit bis zu drei Vollgeschossen ausgeführt. Folglich würde bei einer Ausführung des Vorhabens mit drei Vollgeschossen die bereits teilweise vorhandene bauliche Struktur aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art fortgesetzt werden.

Unter Betrachtung des vorliegenden Einzelfalls kann eine entsprechende Befreiung befürwortet werden.

Diese Frage kann daher aus Sicht der Verwaltung mit „ja“ beantwortet werden.

- (7) Das Bestandsgebäude wird mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Ist dies genehmigungsfähig?**

Es wird auf die Beantwortung von Frage (6) verwiesen.

Die Errichtung eines Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss im Dachgeschoss erweist sich darüber hinaus als städtebaulich vertretbar.

Diese Frage kann daher aus Sicht der Verwaltung mit „ja“ beantwortet werden.

- (8) Der Neubau ist mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Ist dies genehmigungsfähig?**

Siehe Nr. (6) und Nr. (7).

Diese Frage kann daher aus Sicht der Verwaltung mit „ja“ beantwortet werden.

**(9) Es handelt sich vorliegend um die Planung von zwei miteinander verbundenen Mehrparteienhäusern. Kann diese Ausführung als offene Bauweise betrachtet werden?**

Aus Sicht der Stadtverwaltung handelt es sich vorliegend um ein Einzelhaus.

Unter Einzelhaus ist ein allseits freistehendes Gebäude zu verstehen, das die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einhält. Welche Größe das Gebäude aufweist bzw. wie viele Wohnungen sich darin befinden, ist für die Frage, ob es sich um ein Einzelhaus handelt, ohne Belang.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entspricht das Vorhaben somit der offenen Bauweise und folglich den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes.

Diese Frage kann daher aus Sicht der Verwaltung mit „ja“ beantwortet werden.

**(10) Ist eine Befreiung von der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m auf bis zu 12,00 m möglich?**

Das bestehende Gebäude wurde bereits teilweise mit einer Traufhöhe von bis zu 12,00 m errichtet. Folglich würde die bereits vorhandene bauliche Struktur aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art fortgesetzt werden. Eine entsprechende Befreiung erweist sich als städtebaulich vertretbar und kann demnach befürwortet werden.

Diese Frage kann daher aus Sicht der Verwaltung mit „ja“ beantwortet werden.

**(11) Ist die Ausführung eines Flachdachs genehmigungsfähig?**

Der maßgebende Bebauungsplan setzt unter Pkt. 4.5 fest, dass die Dachneigung maximal 30° betragen dürfe. Walm- und Pultdächer sind nicht zugelassen.

Hinsichtlich der Ausführung von Flachdächern wird keine Aussage getroffen, weshalb von einer allgemeinen Zulässigkeit auszugehen ist.

Diese Frage kann daher aus Sicht der Verwaltung mit „ja“ beantwortet werden.

**(12) Bei einer Ausführung als Flachdach entfällt die Dachdeckung. Kann dies genehmigt werden?**

Aus Sicht der Stadtverwaltung wird eine Begrünung des Flachdaches hinsichtlich klimatischer Aspekte begrüßt.

Diese Frage kann daher aus Sicht der Verwaltung mit „ja“ beantwortet werden.

**(13) Kann die bestehende Doppelgarage künftig umgenutzt werden, z.B. als Kiosk?**

Die bestehende Doppelgarage befindet sich außerhalb der Baugrenze. Gemäß Pkt. 5.1 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen Nebengebäude, außer Garagen, nicht ausgeführt werden.

Im Hinblick auf die örtliche Situation, insbesondere da aus Sicht der Stadtverwaltung im Falle einer Umnutzung der vorhandenen Doppelgarage keine abstandsflächenrelevanten Belange berührt wären, kann das Vorhaben unter der Voraussetzung, dass es den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, befürwortet werden. Eine entsprechende Prüfung erfolgt im konkreten Einzelfall hinsichtlich der letztlich tatsächlich beabsichtigten Nutzung.

Diese Frage kann daher aus Sicht der Verwaltung mit „ja“ beantwortet werden.

Die abschließende Entscheidung obliegt jedoch dem Baurechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis.

Peter Reichert  
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3