

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-194

Datum: 28.08.2023

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau Wohnanlage "Neckarblick",  
Baugrundstück: Flst.Nr. 10126, Gemarkung Eberbach,

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2023	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
  - Verschiebung des gesamten Baufensters sowie der Baulinie mittels Kompensationsbaulast in südöstlicher Richtung.
  - Überschreitung des Baufensters mit neun Balkonen an der Nordseite der Häuser 1 und 2.
  - Überschreitung des Baufensters mit Teilen der drei geplanten Balkone an Haus 3.
  - Überschreitung der maximal zulässigen Stützmauerhöhe zur Schaffung der Tiefgarageneinfahrt. Geplant ist eine Höhe von bis zu 4,40 m, zulässig wäre 1,60 m.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze 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 qualifizierten Bebauungsplanes „Dällacker-Reinigsgärten“, 2. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

## 2. Ausgangslage

Das Vorhaben war in der Vergangenheit bereits mehrfach Gegenstand von Beratungen des Bau- und Umweltausschusses. Darüber hinaus lag zu dem Baugrundstück bereits eine genehmigte Planung vor, sh. Vorlage-Nr. 2015-216. Die Genehmigung ist jedoch zwischenzeitlich abgelaufen.

## 3. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung einer Wohnanlage mit den Häusern 1 bis 3, als eigenständig zugängliche barrierefreie Wohnhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten und 22 Pkw-Stellplätzen. Insofern ähnelt diese der bereits genehmigten Planung aus dem Jahr 2016.

Haus 1 soll im nordwestlichen Teil des Baugrundstücks als Solitär-Baukörper errichtet werden.

Die Häuser 2 und 3 sind baulich direkt miteinander verbunden und an der Talseite durch einen Gebäudeversatz mit ca. 2,20 m gegliedert.

Die Erschließung der Wohnanlage soll an der Bergseite durch ein gemeinsames Treppenhaus sowie eine entsprechende Aufzugsanlage barrierefrei ausgeführt werden.

Die geplanten Stellplätze (19) sollen in einem Tiefgaragengeschoss mit separater Zufahrt direkt von der Pleutersbacher Straße Platz finden. Insofern wird von der bisherigen Genehmigung abgerückt, um möglichst viele Grünflächen im Bereich der Freifläche erhalten zu können. Darüber hinaus wird die Richard-Schirrmann-Straße aus verkehrlicher Sicht entlastet. Im Bereich der Wendepalte werden zusätzlich 3 weitere Außenstellplätze errichtet. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen. Die Unterbringung der Nebenräume ist im Kellergeschoss geplant.

Die Dächer der Wohnanlage sollen als Flachdächer ausgeführt und mit einer Photovoltaikanlage versehen werden.

## 4. 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.

Um das Bauvorhaben in das vorhandene Gelände einzufügen, ist beantragt das gesamte Baufenster sowie die Baulinie in südöstlicher Richtung etwas einzudrehen. Somit wird der geplante Baukörper tiefer im Gelände platziert und die ausgehende Fernwirkung wird geringer.

Dieser Umstand soll mittels Verfügung einer sog. „Kompensationsbaulast“ geheilt werden. Der ursprüngliche Bereich des Baufensters in westlicher Richtung wird somit künftig von jeglicher Bebauung freigehalten und dient ausschließlich als weitere Grünfläche.

Im Bebauungsplan ist die zulässige Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe mit 143.60 m ü. NN. festgesetzt.

Das Vorhaben ist mit einer Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe von 142.60 m ü. NN beantragt und liegt somit 1,00 m tiefer als die zulässige festgesetzte Bodenhöhe.

Weiterhin wurde die mit 11,0 m festgesetzte Gebäudehöhe nicht voll ausgeschöpft.

Aus den vorgenannten Gründen, der niedrigeren Höhenfestlegung des Baukörpers sowie der nicht vollständigen Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhe zeigt sich die

Verschiebung des Baufensters sowie der Baulinie, unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse städtebaulich vertretbar.

Darüber hinaus ist die Überschreitung des Baufensters mit den Balkonen des Hauses 1 über alle drei Geschosse beantragt. Außerdem ragen kleine Teile (je unter 1 m<sup>2</sup>) der Balkone des Hauses 3 ebenfalls über das eingedrehte Baufenster hinaus. Die Überschreitung des Baufensters mit den beantragten Balkonen zeigt sich städtebaulich unbedenklich und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Zur Schaffung der Zufahrt zur Tiefgarage ist weiterhin die Errichtung einer Stützmauer erforderlich. Diese überschreitet das maximal zulässige Maß von 1,60 m um ca. 2,80 m. Aufgrund der Anordnung der Einfahrt wird die erforderliche Stützmauer von der Straßenseite durch die bestehende Böschung verdeckt. Der teilweise überdachte Bereich direkt am Gebäude wird begrünt sowie mit einer Absturzsicherung versehen. Die beantragte Überschreitung zeigt sich ebenfalls städtebaulich vertretbar.

Die Neuplanung die sich weitgehend an dem bisherigen Gebäude orientiert (sh. Anlage Fotomontage), erhält einen städtebaulich zeitgemäßen Charakter und fügt sich verträglich in die umgebende Bebauung ein.

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

## 5. Hinweise

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Zone IIIA.

Die im maßgebenden Bebauungsplan auf dem Baugrundstück vorgesehene Wendemöglichkeit ist im Rahmen der Ausführung des Bauvorhabens herzustellen und ordnungsgemäß an die künftige Ausbauplanung der Richard-Schirrmann-Straße anzubinden.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### Anlage/n:

Anlagen 1-6:	Bauantrag
Anlagen 7-8:	Fotomontage ehemalige Jugendherberge / Neuplanung
Anlagen 9-13:	Genehmigung aus dem Jahr 2016