

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-049

Datum: 08.03.2024

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauvoranfrage: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses  
Baugrundstück: Flst.Nr. 63 der Gemarkung Rockenau

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	08.04.2024	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie den §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) **nicht** erteilt.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

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

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten.

Hierzu werden folgende Einzelfragen gestellt:

- a) Ist das gesamte Gebäude in der geplanten Kubatur realisierbar? Wenn nicht, wird um die Definition der Bautiefe gebeten.
- b) Kann man das Dachgeschoss per Flachdach ausführen, um die Dachfläche begrünen zu können? Wenn nicht, welche Formen wären möglich?
- c) Ist das Dachgeschoss in der vorgelegten Kubatur realisierbar?
- d) Bis zu welcher maximalen Höhe könnte man die Trauf- und Firsthöhe der Nachbarschaft überschreiten?

- e) Wäre das Projekt mit den vorgeschlagenen oder ähnlichen Hochwasserschutz Vorkehrungen denkbar und realisierbar? Andernfalls wird um Möglichkeiten oder Vorschläge gebeten.
- f) Sind die benötigten Stellplätze, wie geplant, per Doppelparker-System ausführbar?

### 3. Städtebauliche Wertung

Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange würde insbesondere in den nach § 35 Abs. 3 BauGB genannten Gründen vorliegen.

#### a) Ist das gesamte Gebäude in der geplanten Kubatur realisierbar? Wenn nicht, wird um die Definition der Bautiefe gebeten.

Die maßgebende hintere Bauflucht wird von dem benachbarten Grundstück Flst.Nr. 58 der Gemarkung Rockenau mit einer Bautiefe von ca. 12,00 m vorgegeben. Vorliegend wird eine Bebauungstiefe von bis zu 17,69 m vorgesehen, die die rückwärtige Gebäudeflucht des Nachbarhauses sichtbar übersteigt. Die Planung wäre folglich entsprechend der Nachbarbebauung anzupassen.

Bezüglich des geplanten Maßes der baulichen Nutzung sollte sich das geplante Gebäude ebenfalls an der umliegenden Bebauung orientieren. Die maßgebende Grundstücksfläche beträgt 517 m<sup>2</sup>. Für das geplante Mehrfamilienhaus ergibt sich hieraus, bei einer Grundfläche des Gebäudes von ca. 318 m<sup>2</sup>, eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,62. Hinsichtlich der geplanten drei Vollgeschosse beläuft sich die Geschossflächenzahl (GFZ) des Vorhabens auf ca. 1,85.

Die umliegenden Gebäude entlang des Neckars weisen eine GRZ von ca. 0,25 bis 0,38 sowie eine GFZ von ca. 0,50 bis 1,16.

Um das verträgliche Einfügen des geplanten Vorhabens in die Nachbarbebauung sicherzustellen, wäre das Maß der baulichen Nutzung im vorliegenden Fall, insbesondere hinsichtlich der GFZ, zu reduzieren.

Die Anzahl der Vollgeschosse der umliegenden Gebäude beträgt, analog dem geplanten Mehrfamilienhaus, bis zu drei Vollgeschosse.

Diese Frage kann folglich mit „nein“ beantwortet werden. Eine Umplanung gemäß den obenstehenden Ausführungen ist erforderlich.

#### b) Kann man das Dachgeschoss per Flachdach ausführen, um die Dachfläche begrünen zu können? Wenn nicht, welche Formen wären möglich?

Die Ausführung des Vorhabens mit einem begrüntem Flachdach als Dachform zeigt sich städtebaulich unbedenklich.

Aus planungsrechtlicher Sicht gilt es jedoch zu beachten, dass die Höhe der Oberkante Attika die Firsthöhe des benachbarten Gebäudes (Flst.Nr. 58) nicht überschreiten dürfte. Darüber hinaus wird seitens der Stadtverwaltung empfohlen das Dachgeschoss als Staffelgeschoss auszuführen, um die Wandwirkung des Gebäudes am Siedlungsrand sowie die GFZ zu reduzieren und somit ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in die umliegende Bebauung zu erreichen.

Diese Frage kann daher unter Beachtung der oben genannten Vorgaben mit „ja“ beantwortet werden.

**c) Ist das Dachgeschoss in der vorgelegten Kubatur realisierbar?**

Siehe lit. b).

**d) Bis zu welcher maximalen Höhe könnte man die Trauf- und Firsthöhe der Nachbarschaft überschreiten?**

Eine Überschreitung der Trauf- und Firsthöhen der benachbarten Gebäude kann aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet werden. Das geplante Gebäude befindet sich direkt am Ortseingang und stellt gleichzeitig den Siedlungsrand zum Neckar dar. Die städtebaulichen Grundsätze gebieten grundsätzlich eine Zurücknahme der Bebauung im Bereich der Siedlungsränder.

Diese Frage kann daher mit „nein“ beantwortet werden. Eine weitere Überschreitung der Höhenvorgaben der Nachbarbebauung zeigt sich städtebaulich nicht vertretbar.

**e) Wäre das Projekt mit den vorgeschlagenen oder ähnlichen Hochwasserschutz Vorkehrungen denkbar und realisierbar? Andernfalls wird um Möglichkeiten oder Vorschläge gebeten.**

Diese Frage ist durch das für die Stadt Eberbach zuständige Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu beurteilen.

**f) Sind die benötigten Stellplätze, wie geplant, per Doppelparker-System ausführbar?**

Seitens der Stadtverwaltung wird darauf hingewiesen, dass auf dem vorliegenden Grundstück bereits acht baurechtlich erforderliche Pkw-Stellplätze sowie mehrere notwendige Fahrradstellplätze des gegenüberliegenden Gebäudes (Flst.Nr. 72) nachgewiesen werden und weiterhin nachzuweisen sind, sofern kein Alternativstandort zur Verfügung gestellt werden kann.

Im Übrigen bestehen hinsichtlich der Ausführung von Doppelparkern verkehrstechnische Bedenken, da das Gebäude bzw. die Stellplätze ohne jeglichen Straßenabstand (Stauraum) hergestellt werden sollen.

Bei Betätigung der Hubfunktion wäre im Falle des Einfahrens eine entsprechende „Wartezeit“ erforderlich, welche im fließenden Verkehr im Bereich der Ortsdurchfahrt „Rockenauer Straße“ abzuwarten wäre. Wartende Pkw könnten in diesem Fall eine Verkehrsbehinderung sowie ggf. sogar eine Straßenverkehrgefährdung darstellen.

Da es sich bei der Rockenauer Straße jedoch um eine Kreisstraße handelt, kann eine abschließende Beurteilung ausschließlich seitens der für die Stadt Eberbach zuständigen Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis erfolgen.

#### **4. Erschließung**

Die Erschließung des Vorhabens ist aufgrund der Lage entlang der Rockenauer Straße gesichert.

#### **5. Zusammenfassung**

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Bebauung des vorliegenden Grundstücks grundsätzlich denkbar. Die vorgelegten Planunterlagen wären für ein künftiges Bauantragsverfahrens jedoch grundlegend zu überarbeiten. Ein potentiell Gebäude müsste sich verträglich in die umliegende Bebauung einfügen.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen das Bauvorhaben am Ortseingang in seiner Dimension zurückzunehmen und auf den südwestlichen Grundstücksteil zu beschränken. Außerdem sollte eine Überarbeitung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des erforderlichen Retentionsraums sowie des notwendigen Gewässerrandstreifens zum Neckar erfolgen.

Das im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage dargestellte Bauvorhaben fügt sich derzeit nicht in die umliegende Bebauung ein. Entsprechend konnten die gestellten Einzelfragen ausschließlich mit „nein“ oder lediglich unter der Voraussetzung einer künftigen Planänderung mit „ja“ beantwortet werden, weshalb seitens der Verwaltung vorgeschlagen wird das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Bauvoranfrage nicht zu erteilen. Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

#### **6. Hinweise**

Das Bauvorhaben liegt gänzlich innerhalb eines Überschwemmungsgebiets gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg, sh. Anlage.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

1-3