

Stadtverwaltung Eberbach

Auszug aus der Niederschrift

der öffentlichen Sitzung BUA/12/2024 des Bau- und Umweltausschusses am 02.12.2024

Tagesordnungspunkt 1: 2024-227/1

Bauantrag: Neubau eines terrassierten Doppelhauses mit 6 Wohneinheiten; FlSt. 8277, 8278, Gemarkung Eberbach

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die Antragsteller haben sich durch den Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt Eberbach für die Sicherstellung der Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschluss, Straßenherstellung, Müllabfuhr, Räum- und Streupflicht) bis zur endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage zu verpflichten.
3. Zu dem Vorhaben ist hinsichtlich der Unterschreitung des vorgeschriebenen Waldabstandes eine Haftungsverzichtserklärung abzugeben, welche als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen ist.
4. Der Eigentümer der Baugrundstücke FlSt. Nr. 8277 und 8278 hat mit der Stadt Eberbach eine Vereinbarung zur Übernahme der Pflegekosten der angrenzenden Waldflächen abzuschließen, welche zur dinglichen Sicherung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Baugrundstückes einzutragen ist.
5. Es ist der Nachweis vorzulegen, dass das Erdgeschoss bauordnungsrechtlich kein 3. anrechenbares Vollgeschoss darstellt.
6. Eine Ausnahme von den Waldabstandsvorschriften nach § 56 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) wird befürwortet.
7. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Beratung:

Stadtbaumeister Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Bürgermeister Reichert ergänzt, dass am vergangenen Mittwoch (27.11.2024) eine Besichtigung des Baugrundstückes zusammen mit dem Gemeinderat und dem Baurechtsamt Rhein-Neckar-Kreis stattgefunden habe. Hierbei habe man sich eingehend mit dem Bauvorhaben beschäftigt und wolle nun den Beschlussantrag abändern.

Ergänzend soll unter Punkt 1 erwähnt werden, dass eine Genehmigung des Bauantrags nur möglich sei, wenn der Eigentümer mit der Stadt Eberbach einen Erschließungssicherungsvertrag schließe.

Des Weiteren solle unter Punkt 2 aufgeführt werden, dass

- A. Ein Geländestreifen von 2 m entlang des gemeindlichen Weges von der Stadt Eberbach zum Bodenrichtwert erworben werde
- B. Zum Erhalt der talseitigen Stützmauer vor dem Baubeginn und nach Baufertigstellung ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen sei
- C. Die Zufahrten zur Baustelle vor Baubeginn zu dokumentieren und nach Bauende wieder in deren Ursprungszustände zu versetzen seien

Beratendes Mitglied Häffner erkundigt sich nach der Haftungssituation. Außerdem stelle er fest, dass sich der aktuelle Bauantrag kaum von seinen Vorgängern unterscheide. Lediglich die Fassadenbegrünung habe man bei der Planung angepasst.

Bürgermeister Reichert spricht von zusätzlichen Sicherheiten, die aufgrund des geänderten Beschlussantrags eingeräumt werden. Das Gremium müsse über die bauplanungsrechtliche Situation entscheiden und hierbei § 34 BauGB beachten. Das Bauvorhaben müsse sich in die umliegende Bebauung einfinden und die Erschließung gesichert sein. Beide Faktoren wären gegeben. Somit könne man das gemeindliche Einvernehmen erteilen.

Beratendes Mitglied Häffner verdeutlicht die dortige Situation und weist nochmals darauf hin, dass die betroffene Straße, an der das Bauvorhaben liege, nicht erstmalig endgültig hergestellt sei und eine Erschließung daher nicht gesichert wäre.

Bürgermeister Reichert informiert, dass die Erschließung durch einen Erschließungssicherungsvertrag gesichert werde und eine Bebauung des Baugrundstückes damit möglich sei.

Stadtbaumeister Kermbach ergänzt, dass ein Grundstück als erschlossen gelte, wenn es fußläufig erreichbar sei.

Stadtrat Scheurich resümiert, dass die zahlreichen Beratungen und auch der Ortstermin verdeutlicht haben, dass der gewählte Bauplatz kein einfacher Ort zum Bauen sei. Jedoch wäre es nun an der Zeit, eine Entscheidung zu treffen und über das gemeindliche Einvernehmen abzustimmen. Das Bauvorhaben würde sich in die umliegende Bebauung einfügen und die SPD-Fraktion könne dem geänderten Beschlussantrag zustimmen.

Stadträtin Thomson weist auf den mangelnden Waldabstand hin. Hier sei eine Haftungsverzichtserklärung noch vor Baugenehmigung zu unterzeichnen.

Stadtbaumeister Kermbach informiert, dass dies vorgesehen sei.

Da keine weiteren Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Bürgermeister Reichert über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen dem abgeänderten Beschlussantrag mehrheitlich zu.

Bauantrag: Neubau von sieben Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage; FlSt. 4252, Gemarkung Eberbach

Beschlussantrag:

Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt

Beratung:

Stadtbaumeister Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Stadtrat Scheurich spricht sich für das Bauvorhaben aus.

Stadträtin Thomson kann dem Antrag ebenfalls zustimmen, da nun ein ausgereiftes Energiekonzept vorliege.

Stadtrat Prof. Dr. Polzin erachtet das Bauvorhaben für zukunftsfähig. Die dortige Baulücke könne man schließen und die daraus resultierenden Wohnungen würden dem Stadtbild zugutekommen.

Da keine weiteren Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Bürgermeister Reichert über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen dem Beschlussantrag einstimmig zu.

Tagesordnungspunkt 3: 2024-242

Bauantrag: Umbau und energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses; FlSt. 4595, Gemarkung Eberbach

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt

Beratung:

Stadtbaumeister Kermbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Da keine Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Bürgermeister Reichert über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmten dem Beschlussantrag einstimmig zu.

Tagesordnungspunkt 4: 2024-151

Bauantrag: Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport: FlSt. 318/2, Gemarkung Brombach

Beschlussantrag:

1. Zu dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgende Ausnahme bzw. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 53 obere Thörnwiase“ befürwortet:

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Abweichung von der Festsetzung Ziffer 2.4 Stützmauern zur Geländesicherung innerhalb der Grundstücke max. 1,20 m über natürlichem Gelände, Überschreitung bis auf max. 1,6 m auf eine Länge von 17 m
 - Abweichung von der zulässigen Dachneigung von 10° auf geplante 5°
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen

Beratung:

Stadtbaumeister Kernbach erläutert eingehend den Inhalt der Beschlussvorlage.

Da keine Wortmeldungen des Gremiums vorliegen, lässt Bürgermeister Reichert über den Beschlussantrag abstimmen.

Ergebnis:

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmten dem Beschlussantrag einstimmig zu.

Tagesordnungspunkt 5:

Mitteilungen und Anfragen

Tagesordnungspunkt 5.1:

Mitteilung über ein Wasserstoff-Kernnetz

Bezugnehmend auf die Anfrage von Stadtrat Prof. Dr. Polzin vom 14.11.2024 erläutert Stadtbaumeister Kermbach, dass die Südachse des Wasserstoffkernnetzes von Stuttgart über Neckarsulm und ca. Aglasterhausen nach Heidelberg/Mannheim verlaufen werde. Eine Anbindung an Eberbach sei nicht geplant. Die Entfernung Eberbach bis zum Kernnetz betrage damit ca. 15 - 20 km. Eine Anbindung wäre damit mit grob überschlägig 10 Mio. € zu veranschlagen.