

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2016-306

Datum: 14.11.2016

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Ober- und Dachgeschoss von Wohnraum in Büro und Lager,
Baugrundstück: Flst. Nr, 730, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	08.12.2016	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze und Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung von bisher zu Wohnzwecken genutzten Teilflächen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses.

So sollen die Flächen künftig als Büro- und Lagerflächen dem im Erdgeschoss liegenden Ladengeschäft zugeordnet werden.

3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Quartier der Luisenstraße / Bussemerstraße / Friedrichstraße / Friedrich-Ebert-Straße weist einen Nutzungsmix von Wohnen, Dienstleistern und Einzelhandel auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen mit Ausnahme des Rathauses als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.
Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Einzelhandelsnutzung wäre gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Die beantragte Nutzungsänderung zeigt sich mit den städtebaulich gewachsenen Nutzungsstrukturen des Umfeldes verträglich.

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

4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO zu benachrichtigten Angrenzer können derzeit aufgrund der Neuordnung des Grundbuchwesens nicht ermittelt werden. Die Nachbarbeteiligung wird nach Vorliegen der Daten nachgeholt.

5. Hinweise

- Das Vorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3