

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-079

Datum: 11.04.2018

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung bestehendes Seitengebäude in eine Tierarztpraxis,
Baugrundstück: Flst.-Nrn. 8352, 8352/1, 8352/2 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.05.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) unter dem folgenden Vorbehalt erteilt:
 - Der Umbau der Verkehrsfläche zur Herstellung einer Zufahrt von der Seite des Karlstalweges hat zu Lasten des Antragstellers zu erfolgen.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze 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 Teilen des Anwesens zu einer Tierarztpraxis.

So soll in dem Seitengebäude der ehem. „Itterburg“, das ehemals als Kegelbahn genutzt wurde eine Tierarztpraxis eingerichtet werden.

Die Erschließung des Seitengebäudes soll von der Seite des Karlstalweges her erfolgen mit der Schaffung einer Zufahrt sowie der Herstellung von 5 Kfz.-Stellplätzen. Der Zugang zur Praxis soll über den öffentlichen Verbindungsweg zwischen der Hirschhorner Landstraße sowie dem Karlstalweg her erfolgen.

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.

Die Art der baulichen Nutzung der bergseitigen Bebauung entlang der Hirschhorner Landstraße sowie dem Stichweg An der Itterbrücke ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt.

Neben der Einmündung des Karlstalweges in die Hirschhorner Landstraße befinden sich ein Taxiunternehmen sowie ein Friseur-Geschäft.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Die schräg gegenüberliegende Bebauung ist gemischt strukturiert. Entlang der Straße herrscht Wohnbebauung vor. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich Betriebsflächen mit unterschiedlichen Nutzungen.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 13 BauNVO u.a. Räume zur Nutzung für freie Berufe zulässig.

Die beantragte Nutzung als Tierarztpraxis entspricht dem Katalog der „freien Berufe“.

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

4. Erschließung / Grundstücksneuordnung

Für eine ordnungsgemäße Zufahrt ist der Erwerb des Grundstückes Flst.-Nr. 8352/1 entlang des Karlstalweges erforderlich.

Mit dem Erwerb wäre somit die Erschließung des Vorhabens gesichert sowie geordnete Grundstücksverhältnisse hergestellt.

Des Weiteren hat der Antragsteller die Kosten für den Umbau der öffentlichen Verkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung zu übernehmen.

Entsprechend wurde der Vorbehalt im Beschlussantrag formuliert.

5. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2