

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung Werkstattgebäude in Fitnessstudio, Baugrundstück: Flst.Nr. 8356/5 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	07.02.2019	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 65 und 84 Wassergesetz erteilt.
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 einer Werkstatt künftig als Fitnessstudio.

#### **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 Bebauung entlang der Hirschhorner Landstraße ist gemischt strukturiert. Entlang der Straße herrscht Wohnbebauung vor. Im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Itter erfolgen in den ehemaligen Betriebsgebäuden aktuell geringfügige gewerbliche Nutzungen (KFZ-Reparaturen kleiner Art).

Im gültigen FNP sind die Flächen wegen der möglichen teilweise gewerblichen Nutzung als Besonderes Wohngebiet dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Gebietstyp eines Besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO zuzuordnen.

Die geplante Art der baulichen Nutzung als Fitnessstudio ist nach § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO als Anlage für gesundheitliche und sportliche Zwecke einzustufen und damit allgemein zulässig.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung zeigt sich mit dem gewachsenen städtebaulichen Umfeld verträglich.

#### **4. Erschließung**

Das Baugrundstück Flst.Nr. 8356/5 wird derzeit über das Nachbargrundstück Flst.Nr. 8361/1 erschlossen. Die nachzuweisenden Stellplätze liegen ebenfalls auf o.g. Nachbargrundstück. Sowohl die Erschließung als auch die Stellplätze sind mittels Baulast entsprechend zu sichern.

#### **5. Nachbarbeteiligung**

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

#### **6. Hinweise**

- Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.
- Auf dem Grundstück befindet sich eine Altlast, eine altlastverdächtige Fläche oder eine Fläche mit entsorgungsrelevantem Boden.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-2