

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-143

Datum: 06.06.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Umbau u. Umnutzung von einer Hotelanlage zu Wohneinheiten,
Baugrundstück: Flst.Nr. 107, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	08.07.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) 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 im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Prüfung der Frage, ob der bisher gewerblich genutzte Hotel und Gastronomiebetrieb künftig als Wohnanlage mit 24 Wohnungen umgebaut und umgenutzt werden kann.

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 in dem Quartier südöstlich der Hauptstraße/Adolf-Knecht-Straße/Weidenstraße/Zwingerstraße ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt.

Der Gebäudeteil entlang der Hauptstraße ist in der Liste der Kulturdenkmale als kulturhistorisch markantes Gebäude eingetragen und prägt die städtebauliche Silhouette entlang der Zwingerstraße.

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem angrenzenden bebauten Umfeld wäre dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Abweichend von der vorgenannten Durchmischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen wird eine ausschließliche Nutzung zu Wohnzwecken beantragt.

Quartiersentwicklungen in der Kernstadt sind eine vordringliche Aufgabe der Verwaltung. Können aus sonstigen Gründen bestehende Nutzungen nicht Aufrecht erhalten werden, sind neuzeitliche zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln.

Mit dem beantragten Vorhaben mit zum Teil barrierefreien Wohnungen wird der demographischen Entwicklung Eberbachs Rechnung getragen.

Das das Stadtbild prägende Gebäude sollte übergangslos einer wirtschaftlichen Nutzung geführt werden.

Aus diesen Gründen zeigt sich eine ausschließliche Wohnnutzung für das Gebäude vorteilhaft.

Weiterhin ist die beantragte Nutzung durch die vorherrschende Wohnnutzung in dem Quartier zu begrüßen und zeigt sich mit den gewachsenen städtebaulichen Strukturen verträglich.

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

Seitens der Verwaltung wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

4. Nachbarbeteiligung

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

5. Hinweise

- Das Gebäude auf dem Baugrundstück ist in der Denkmalschutzliste als Kulturdenkmal eingetragen.
- Das Vorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3