

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-037

Datum: 29.01.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Verkaufsgeschäft in Wohnung im EG,
Baugrundstück: Flst.Nr. 426 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	13.02.2020	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 ist 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 Teilflächen eines ehem. als zu Einzelhandelszwecken genutzten Gebäudeteiles im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses künftig zu einer Wohnung.

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 dortige Quartier im Bereich der Untere Badstraße weist einen Nutzungsmix von vorwiegend Wohnen, Dienstleistern und einer Gaststätte auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen 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 Wohnung wäre gemäß § 6 Abs. 2 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 benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

5. Hinweise

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

Auf Grund der Lage des Vorhabens im Erdgeschoss des Wohn-und Geschäftshauses wäre diese Geschossebene im Hochwasserfall überflutet.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2