

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-363

Datum: 17.11.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung eines Lagers in Ausstellungs- u. Personalräume,
Baugrundstück: Flst.Nr. 11482 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.12.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und folgende und Befreiung befürwortet:

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Einrichtung von Ausstellungs- und Personalräumen in einem außerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Bestandsgebäude.

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 Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Alte Dielbacher Straße, 2. Änderung“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung eines bisher baurechtlich genehmigten Lagers bzw. Nagelstudios in Ausstellungs- und Personalräume. So sollen die Flächen des ehemaligen Nagelstudios sowie der Lagerflächen im Erdgeschoss des Gebäudes zukünftig als Ausstellungsraum mit Büro und Musterbad umgenutzt werden. Darüber hinaus soll an der Südwestseite des Gebäudes ein Zugang zum Dachgeschoss hergestellt werden. Im Dachgeschoss sollen die Personalräume errichtet werden.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und

die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist in dem Bereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Hiernach ist u.a. die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig.

Die beantragten Ausstellungs- und Personalräume entsprechen den zulässigen Nutzungen in dem Plangebiet.

Das vorhandene baurechtlich genehmigte Büro- und Lagergebäude mit Nagelstudio befindet sich jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Damit zeigt sich, wie bei der bisherigen Nutzung, eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Befreiung zeigt sich städtebaulich vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Negative Auswirkungen auf das Orts und Straßenbild sind nicht erkennbar.

4. Nachbaranhörung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-7