

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-379

Datum: 07.12.2020

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung Verkaufsraum in Unterrichtsraum Fahrschule  
Baugrundstück: Flst.Nr.1029 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	14.01.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
3. Die bereits erfolgte Ausführung ohne vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung ist zu missbilligen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt und bereits ausgeführt ist die Nutzungsänderung eines bisher baurechtlich genehmigten Verkaufsraums in eine Fahrschule im Erdgeschoss des Gebäudes.

#### **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.

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn ist das Baugrundstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Grundstück wäre somit einem Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

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

Das städtebauliche Umfeld ist in der Art der baulichen Nutzung durch zahlreiche gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen der umliegenden Gebäude geprägt, während die Obergeschosse der Büro- und Wohnnutzung dienen. Die beantragte Nutzung entspricht somit den städtebaulich vorzufindenden Nutzungsstrukturen.

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**

Der Antragsteller wurde durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Vorlage dieses Antrages aufgefordert.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlagen:**

1-4