

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-014

Datum: 17.01.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung von Uhren- und Optikergeschäft in Massagepraxis für traditionelle Thai-Massage
Baugrundstück: Flst.Nrn. 528, 529 u. 530 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	03.02.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie den §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt.
2. Die bereits erfolgte Ausführung ohne vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung ist zu missbilligen.
3. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
4. Seitens der Stadt Eberbach wird ein Stellplatzablösevertrag in Aussicht gestellt.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

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 ehemaligen Ladengeschäftes im Erdgeschoss des Gebäudes künftig als Massagepraxis für traditionelle Thai-Massage.

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 Quartier der Kellereistraße / Unteren Badstraße / Krämergasse weist einen Nutzungsmix von Wohnen, Dienstleistern / Einzelhandel und Gaststätten auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (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 gewerbliche Nutzung wäre somit gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

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

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

4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

5. Hinweise

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

Das Gebäude auf dem Baugrundstück wird in der Liste der Kulturdenkmäler aufgeführt.

Der Antragsteller wurde seitens der Baurechtsbehörde zur Vorlage dieses Antrages aufgefordert.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3