

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-085

Datum: 11.04.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung von Wohnung in Praxis für Physiotherapie
Baugrundstück: Flst.Nr. 3594 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	04.05.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

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 ist die Nutzungsänderung einer Wohneinheit im Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses künftig als Praxisräume für Physiotherapie.

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 im Umfeld der Alten Dielbacher Straße bzw. des Holdergrunds weist neben einem Handwerksbetrieb hauptsächlich Wohnnutzungen auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 13 BauNVO sind in Baugebieten nach § 4 BauNVO auch Räume für freiberufliche Tätigkeiten zulässig. Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Physiotherapiepraxis wäre somit gemäß § 13 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO allgemein zulässig und zeigt sich mit den städtebaulich gewachsenen Nutzungsstrukturen des Umfeldes verträglich.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung sowie die vorhandene offene Bauweise bleiben von dem Bauvorhaben unberührt.

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-2