

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-127

Datum: 22.05.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Einzelhandelsflächen in Sushibar und Friseursalon mit Tattoostudio sowie Bankfiliale in Verkaufsraum mit Getränke- und Snackautomaten
Baugrundstück: Flst.Nr. 808 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	12.06.2023	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 verschiedener Einheiten im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes. Das ehemalige Lederwarengeschäft soll künftig als Friseursalon mit Tattoostudio genutzt werden, während in dem früheren Bekleidungsgeschäft ein gastronomischer Betrieb zur Ausführung kommen soll. Außerdem ist geplant in der SB-Filiale der Bank künftig Verkaufsautomaten mit Lebensmitteln aufzustellen. Im Untergeschoss sollen ein weiterer Gastraum der Sushibar sowie Personal- und Nebenräume Platz finden.

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.

Die Quartiere im Umfeld der Bahnhofstraße und dem Neuen Markt weisen einen Nutzungsmix von Dienstleistern, Einzelhandel, Gaststätten und Wohnnutzungen auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung wäre somit gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässig und zeigt sich mit den städtebaulich gewachsenen Nutzungsstrukturen des Umfeldes verträglich.

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

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-3