

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-055

Datum: 13.03.2024

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung von Schuhverkaufsgeschäft in Tee- und Kosmetikfachgeschäft mit Kosmetikstudio  
Baugrundstück: Flst.Nr. 799/1 Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	08.04.2024	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach den §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) 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 des bisherigen Schuhgeschäfts im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes künftig in ein Tee- und Kosmetikfachgeschäft mit Kosmetikstudio.

#### **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 weisen einen Nutzungsmix von Dienstleistern, Einzelhandel, Gaststätten und Wohnnutzungen auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der 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. Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Verkaufsgeschäft mit Kosmetikbehandlungen wäre somit gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 3. u. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung zeigt sich mit den städtebaulich gewachsenen Nutzungsstrukturen des Umfeldes verträglich.

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

#### **4. Hinweise**

Das Vorhaben liegt im Überschwemmungsgebiet gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlagen:**

1-4