

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2016-296

Datum: 03.11.2016

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Friseurgeschäft in Restaurant,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 1122, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	16.11.2016	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB und § 145 BauGB erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
3. Seitens der Stadt Eberbach wird ein Stellplatzablösevertrag in Aussicht gestellt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Des Weiteren werden Belange des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“ berührt.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung einer bisher im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses als Friseurgeschäft genutzten Ladeneinheit künftig als Restaurant. Im Kellergeschoss sollen die WC- Anlage sowie die Nebenräume eingerichtet werden.

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 Art der baulichen Nutzung in dem direkten Umfeld des Vorhabens entlang des Neuen Marktes einen Nutzungsmix von Gastronomiebetrieben, Dienstleistern, Einzelhandel 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.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Restaurant wäre somit als Anlage für Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO einzustufen.

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

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

4. Sanierungsrechtliche Belange

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet „Neckarstraße I“. Die beantragte Nutzungsänderung erfolgt im Gebäudeinneren des Wohn- und Geschäftshauses. Bauliche Änderungen im Bereich der Fassade sind nicht vorgesehen.

Damit zeigen sich keine sanierungsrelevanten Belange berührt.

4. Stellplatznachweis

Die beantragte Nutzungsänderung führt hinsichtlich der Nutzungsänderung möglicherweise zu einem Mehrbedarf von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen.

Die notwendige Anzahl der Stellplätze sowie Fahrradstellplätze wird durch das Baurechtsamt im Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises festgelegt.

Ggf. zusätzlich nachzuweisende Stellplätze können auf dem Baugrundstück nicht nachgewiesen werden.

Somit wäre mit der Stadt Eberbach ein Stellplatzablösevertrag abzuschließen.

Ein Stellplatzablösevertrag seitens der Stadt Eberbach soll damit in Aussicht gestellt werden.

5. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2