

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-046

Datum: 10.02.2017

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung Wohnungen in eine Arztpraxis,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 267, Eberbach,

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

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

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Für das o.g. Grundstück liegt die am 06.08.2014 durch das Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreis erteilte baurechtliche Genehmigung zur Errichtung der Wohnanlage vor.  
Die Durchführung der Baumaßnahme erfolgt derzeit.

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

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

#### **3. Vorhaben**

Beantragt ist die Nutzungsänderung im Erdgeschoss von Haus 6 der Wohnanlage im Kreuzungsbereich Brückenstraße/Breitensteinweg.

Im Erdgeschoss sollen 2 bisher baurechtlich genehmigte Wohneinheiten künftig als Allgemeinarztpraxis genutzt werden.

Weiterhin soll eine Teilfläche der Terrasse im Bereich des darüber liegenden Balkons geschlossen werden.

#### **4. 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.

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach ist das Grundstück als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

In diesem Gebiet sind Arztpraxen als Nutzung für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässig.

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

#### **5. Sanierungsrechtliche Belange**

Das Vorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Neckarstraße I“.

Das beantragte Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den definierten Sanierungszielen und ist somit Teil der städtebaulichen Erneuerung in dem Sanierungsgebiet.

#### **6. Stellplatzablösevertrag**

Durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wird der Nachweis der notwendigen Kfz- Stellplätze sowie Fahrradstellplätze geprüft.

Sollte sich durch die Nutzungsänderung ein Mehrbedarf an Kfz-Stellplätzen ergeben, wird der Abschluss eines Stellplatzablösevertrages in Aussicht gestellt.

#### **7. Nachbarbeteiligung**

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Eberbach.

Es wurde deshalb auf Grund der Lage des Vorhabens auf eine Beteiligung von sonstigen Eigentümern benachbarter Grundstücke (sonstige Nachbarn) verzichtet.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

1-3