

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-047

Datum: 10.02.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung zu einem Wettbüro,
Baugrundstück: Flst.-Nr. 292, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	08.05.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) nicht erteilt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung der bisher als Friseurladen genutzten Gewerbeeinheit künftig als Wettbüro gemäß der Betriebsbeschreibung, sh, Anlagen.

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 Quartier des Vorhabens entlang der Bahnhofstraße der Hauptstraße, der Adolf-Knecht-Straße sowie der Brühlstraße weisen einen Nutzungsmix von Dienstleistern, Einzelhandel, Gastronomie und einen stärkeren Anteil an 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 Nutzung sieht ein Wettbüro vor.
Ein Wettbüro ist bauplanungsrechtlich als Vergnügungsstätte einzustufen.

In einem Mischgebiet können Vergnügungsstätten nur zugelassen werden, die überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Dies ist hinsichtlich der örtlichen Situation jedoch nicht gegeben. Die umgebenden Nutzungsstrukturen weisen einen starken Anteil an Wohnnutzungen auf.

Seitens der Verwaltung wird deshalb empfohlen das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

4. 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:

1-5