

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-068

Datum: 14.03.2017

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung und Umbau Restaurant in Büroräume,  
Baugrundstück: Flst.- Nr. 6524/25, Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	03.04.2017	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

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

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Nutzungsänderung von Räumen im Erdgeschoss des Geschäftshauses. So soll ein bisher baurechtlich genehmigtes Restaurant künftig in ein Versicherungsbüro umgenutzt 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 Weg-Nord und der Gütschowstraße ist sowohl durch gewerbliche Nutzungen als auch durch Einzelhandelsnutzungen geprägt.

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

Das Baugrundstück wäre damit dem Gebietstyp eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die beantragte gewerbliche Nutzung für freiberuflich Tätige sind in dem Gewerbegebiet allgemein zulässig.

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. Nachbarbeteiligung**

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

**5. Hinweise**

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-3