

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-155

Datum: 04.07.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Bekleidungsgeschäft in Backwarenverkaufsgeschäft mit Café sowie Anbringung einer Werbeanlage
Baugrundstück: Flst. Nr. 807/1, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	24.07.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze sowie der 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.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung der bisher zu Einzelhandelszwecken genutzten Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses künftig zu einer gewerblichen Nutzung als Backwarenverkauf mit einem Café.

Weiterhin soll die vorh. Werbeanlage durch ein neues Firmenlogo ergänzt werden. Nach Rücksprache mit dem Planverfasser soll die Werbeanlage in einem gesonderten Antrag zur baurechtlichen Genehmigung vorgelegt 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 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.
Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Backwarenverkauf mit Cafe' wäre somit gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 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. Stellplatznachweis

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

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

Die zusätzlich nachzuweisenden 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 der Landesbauordnung benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

6. Hinweise

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-4