

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-260

Datum: 13.12.2017

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Umnutzung Bäckerei zu Wohnung,  
Baugrundstück: Flst.-Nr. 310 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

| <b>Gremium</b>           | <b>am</b>  |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 11.01.2018 | öffentlich |

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und 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 Teilflächen im Erdgeschoss eines ehem. als Bäckerei genutzten Gebäudeteiles künftig zu einer Wohnung.

#### **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.

Das Quartier der Hauptstraße / Obere Badstraße / Brühlstraße / Bahnhofsstraße weist einen Nutzungsmix von Wohnen, Dienstleistern und Einzelhandel 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 Wohnung wäre gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die beantragte Nutzungsänderung zeigt sich mit den städtebaulich gewachsenen Nutzungsstrukturen des Umfeldes 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:**

1-2