

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-112

Datum: 17.05.2018

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung vorh. Wohnung zu Büroräumen
Baugrundstück: Flst.-Nr. 4219/17 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	07.06.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze 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 einer vorhandenen Wohnung im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses künftig als Büro Vergrößerung des bereits bestehenden Büros.

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.

Gemäß dem am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach Schönbrunn ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das Baugrundstück wäre somit als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen.

Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In einem Mischgebiet sind u.a. Wohngebäude wie auch Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig.

Die beantragte Nutzung innerhalb des Wohn- und Geschäftshaus zeigt sich hinsichtlich der Nutzungsstrukturen des städtebaulichen Umfeldes unbedenklich.

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.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1