

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-032

Datum: 23.01.2019

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung Wohnraum in Therapieraum, Baugrundstück: Flst.Nr. 9933 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	07.02.2019	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 eines bisherigen Wohnraums künftig zu einem Therapieraum für Kinesiologie.

#### **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 Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Baugrundstück wäre somit als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen.

Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet Räume zur Nutzung für freie Berufe zulässig.

Die beantragte Nutzung eines Therapieraums entspricht dem Katalog der „freien Berufe“ gemäß der Kommentierung zur BauNVO.

Beantragt wird die Nutzungsänderung für einen Wohnraum im derzeit genutzten Wohnhaus.

Die beantragte Nutzung zeigt sich städtebaulich verträglich.

#### **4. Nachbarteiligung**

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

1-2