

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-142

Datum: 06.06.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Keller-/Wohnraum in Büroräume,
Baugrundstück: Flst.Nr. 1215, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	08.07.2019	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.
3. Seitens der Stadt Eberbach wird ein Stellplatzablösevertrag in Aussicht gestellt.
Die Anlage von Stellplätzen auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 1265 ist zu prüfen.
4. Die bereits erfolgte Ausführung des Vorhabens ohne die vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung ist zu missbilligen.

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 bisher als Keller sowie zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Wohnhauses künftig zu gewerblichen Zwecken als Büro.

Die Umbauarbeiten wurden bereits durchgeführt.

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 sich entlang der Bergseite der Neckarstraße erstreckende Bebauung ist ausschließlich durch eine Wohnnutzung geprägt.

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.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die beantragte Nutzung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb in dem Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässig.

Die beantragte Nutzung als Büro fügt sich in die Nutzungsstrukturen des städtebaulich gewachsenen Umfeldes ein.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

4. Herstellung von Stellplätzen auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 1265

Im Rahmen des vorliegenden Antrages hat der Antragsteller angefragt, ob die Stadt Eberbach eine Fläche des Grundstückes Flst.Nr. 1265 der Gemarkung Eberbach zur Herstellung von Stellplätzen verkaufen würde.

Die Stadt Eberbach sieht von einem Verkauf einer Teilfläche des Grundstückes ab.

Eine weitere Möglichkeit wäre, dass die Stadt Eberbach dort öffentliche Stellplätze herstellt oder über privatrechtliche Verträge diese den Anwohnern zu Verfügung stellt.

Eine entsprechende Prüfung durch die Tiefbauabteilung in Abstimmung mit der örtlichen Verkehrsbehörde soll erfolgen.

5. 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:

1-2