

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2019-343

Datum: 12.12.2019

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung zur Einrichtung einer KFZ-Werkstatt, Baugrundstück: Flst.Nr. 8369 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	16.01.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 65 und 84 Wassergesetz erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz- Stellplätze sowie der Fahrrad- Stellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
3. Der Abschluss eines Stellplatzablösevertrages seitens der Stadt Eberbach wird in Aussicht gestellt.
4. Die bereits erfolgte Ausführung ohne vorherige Einholung einer 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 im rückwärtigen Grundstücksteil liegenden ehem. als Lager- und Montagehalle genehmigten Flächen künftig als Kfz- Reparaturwerkstatt zu nutzen.

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 Art der baulichen Nutzung der Bebauung entlang der Hirschhorner Landstraße ist gemischt strukturiert. Entlang der Straße ist diese mit einer Wohnbebauung geprägt.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der Itter erfolgen gewerbliche Nutzungen (Fitnessstudio, Betriebs- und Lagergebäude kleiner Art).

Im gültigen FNP sind die Flächen wegen der möglichen teilweise gewerblichen Nutzung als Besonderes Wohngebiet dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Gebietstyp eines Besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO zuzuordnen.

Die geplante Art der baulichen Nutzung als Reparaturwerkstatt ist nach § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Anlage für sonstige Gewerbebetriebe einzustufen und dort zulässig.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung zeigt sich mit dem gewachsenen städtebaulichen Umfeld verträglich.

4. Stellplatznachweis

Für beide Grundstücke Flst.-Nr. 8369 und 8370 liegt eine Baulast vor, gemäß derer die beiden Grundstücke hinsichtlich der Art- und Maß der baulichen Nutzung bezüglich des Bauordnungsrechtes wie ein einheitliches Grundstück zu betrachten sind.

So sind für eine auf dem benachbarten Grundstück erteilte baurechtliche Genehmigung Stellplätze im Bereich der zur Nutzungsänderung beantragten Fläche nachgewiesen.

Weitere notwendige Stellplätze für die beantragte gewerbliche Nutzung könnten über einen Stellplatzablösevertrag mit der Stadt Eberbach abgelöst werden.

Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

5. Nachbarbeteiligung

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

6. Hinweise

- Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.
- Auf dem Grundstück befindet sich eine Altlast, eine altlastverdächtige Fläche oder eine Fläche mit entsorgungsrelevantem Boden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5

