

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-183

Datum: 22.06.2020

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung 2 Wohnräume in Therapieräume,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 700 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	16.07.2020	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.
3. Seitens der Stadt Eberbach wird ein Stellplatzablösevertrag in Aussicht gestellt.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Nutzungsänderung des Wohn- und Geschäftshauses. Aktuell erfolgt im Erdgeschoss eine Nutzung als Kindertagesstätte. Das darüber liegende Ober- und Dachgeschoss wurde als jeweils separate Wohnung genutzt.

Die Nutzungsänderung bezieht sich auf das Obergeschoss des Gebäudes. Es werden keine baulichen Veränderungen der bisherigen Wohnräume vorgenommen. Im Obergeschoss soll ein Massageraum sowie ein Fußpflegeraum eingerichtet werden.

#### **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 entlang der Bussemerstraße ist durch eine Wohnnutzung, Arztpraxen, der Zweigstelle einer Krankenkasse sowie der Musikschule geprägt und entspricht einem Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Therapieräume entspricht dem Nutzungskatalog nach § 6 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundflächenzahl (GRZ) ändert sich nicht, da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

Die vorhandene Bauweise wird nicht berührt.

Das Vorhaben fügt sich auf Grund der o.g. Bewertungskriterien in die Eigenart der umgebenden städtebaulichen Nutzungs- und Baustrukturen ein.

#### **4. Nachbarteiligung**

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

#### **5. Hinweis**

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert  
Bürgermeister

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

1-2