

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-252

Datum: 19.08.2020

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Gaststätte in Bestattungshilfebüro mit Ausstellung
Baugrundstück: Flst.-Nr. 8352 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	14.09.2020	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 ist 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 von Teilen des Anwesens zu einem Bestattungshilfebüro mit Ausstellung im Hauptgebäude der früheren „Itterburg“, welche ehemals als Gastronomiebetrieb genutzt wurde.

Im Seitengebäude befindet sich eine Tierarztpraxis.

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 den vorgelegten Planunterlagen sind im Erdgeschoss ein Abschiedsraum mit Ausstellung und Büro sowie Lager- und Abstellflächen geplant. Im Untergeschoss werden weitere Lagerflächen und sanitäre Anlagen hergestellt.

Die Art der baulichen Nutzung der bergseitigen Bebauung entlang der Hirschhorner Landstraße sowie dem Stichweg An der Itterbrücke ist überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Die schräg gegenüberliegende Bebauung ist gemischt strukturiert. Entlang der Straße herrscht Wohnbebauung vor. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich Betriebsflächen mit unterschiedlichen Nutzungen.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

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

Anlagen:

1-3