

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-255

Datum: 20.08.2020

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung von Arztpraxis in Kosmetiksalon,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 3909/4 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	14.09.2020	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt sowie die folgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB befürwortet:
  - Einrichtung eines Kosmetikstudios als nicht störender Handwerksbetrieb.
2. Die notwendige Anzahl der 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 Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Mittlerer Scheuerberg“, Änderung und Neufassung, und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Nutzungsänderung im Erdgeschoss einer ehem. Arztpraxis in einen Kosmetiksalon.

#### **3. Städtebauliche Wertung**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Beantragt ist die Befreiung zur Errichtung eines Kosmetiksalons im Reinen Wohngebiet. Gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes sind Ausnahmen zur Zulassung nicht störender Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

Gemäß der gesetzlichen Regelung zu § 3 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), können nicht störende Handwerksbetriebe im Reinen Wohngebiet zugelassen werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht spricht nichts gegen die beantragte Nutzungsänderung.

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

#### **4. Nachbarteiligung**

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