

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-380

Datum: 07.12.2020

## **Beschlussvorlage**

Bauantrag: Oberirdische Aufstellung Lüftungsgerät f. Vollversorgerküche am besteh. Pflegeheim  
Baugrundstück: Flst.Nr. 5806/4 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	14.01.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und § 145 BauGB erteilt.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Das Vorhaben war bereits Gegenstand von Beratungen im Bau- und Umweltausschuss am 07.05.2020, sh. Beschlussvorlage 2020-092.

In dieser Sitzung wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben erteilt. Aufgrund von Umplanungen hinsichtlich des Standortes der Lüftungsanlage wird eine erneute Beurteilung erforderlich. Im ursprünglichen Bauantrag sollte die Lüftungsanlage in das Dach des Küchenanbaus integriert werden.

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im unbepflanzten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, weiterhin sind Belange des Sanierungsgebietes Stadtumbau „Güterbahnhofstraße“ berührt.

#### **3. Vorhaben**

Beantragt ist die oberirdische Errichtung eines Lüftungsgerätes für die Vollversorgungsküche im rückwärtigen Bereich des Küchenanbaus an der Südwest-Seite des bestehenden Pflegeheimes.

#### **4. 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.

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn ist das Baugrundstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Das städtebauliche Umfeld ist in der Art der baulichen Nutzung durch die Nutzung des anschließenden Pflegeheims „Lebensrad“, durch die westlich und östlich angrenzenden Wohnnutzungen geprägt.

Weiterhin grenzt nordwestlich die freiberufliche Nutzung einer Kinderarzt-Praxis an. Südlich schließen die gewerblich genutzten Flächen der Stadtwerke an. Darüber hinaus soll südwestlich eine Kindertageseinrichtung errichtet werden. Das beantragte Vorhaben fügt sich in die vorliegenden Nutzungsstrukturen verträglich ein.

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

#### **5. Sanierungsrechtliche Belange**

Das Vorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Stadtumbau „Güterbahnhofstraße“ sowie in dem durch den Gemeinderat am 26.11.2020 beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“, 1. Änderung.

In diesem Konzept ist das bestehende Pflegeheim dargestellt. Die Lüftungsanlage dient der notwendigen Versorgung des Pflegeheims.

Das beantragte Vorhaben berührt deshalb keine Belange der definierten Sanierungsziele.

#### **6. Nachbarbeteiligung**

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlagen:**

1-5