

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-264

Datum: 13.09.2021

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung von Kulturwerkstatt mit Veranstaltungsraum in Kulturwerkstatt mit Veranstaltungsraum und Ausschank  
Baugrundstück: Flst.Nr. 882/2 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	11.10.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB und § 145 BauGB sowie den §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Klimarelevanz:**

Keine.

### **Sachverhalt / Begründung:**

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

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Weiterhin werden Belange des Sanierungsgebietes „Güterbahnhofstraße“ berührt.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Nutzungsänderung des Erdgeschosses der Kulturwerkstatt mit Veranstaltungsraum in Kulturwerkstatt mit Veranstaltungsraum und Schankraum.

So soll das Untergeschoss in seinem Bestand unverändert bleiben.  
Im Erdgeschoss ist die Errichtung einer Pendeltüre im Thekenbereich geplant. Darüber soll eines der vorhandenen WC's künftig als Personal-WC genutzt 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 beantragte Nutzung der bisherigen Kulturwerkstatt mit zukünftig eigenem Ausschank fügt sich in das entlang der Güterbahnhofstraße liegende städtebaulich gewachsene Umfeld verträglich ein.

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

#### **4. Sanierungsrechtliche Belange**

Das Vorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Güterbahnhofstraße“. Hierzu wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“, 1. Änderung, erstellt und am 26.11.2020 durch den Gemeinderat beschlossen. Das Konzept weist in diesem Bereich Flächen zur kulturellen Nutzung sowie Gewerbeflächen aus.

Das beantragte Vorhaben entspricht den definierten Sanierungszielen.

#### **5. Nachbarteiligung**

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

#### **6. Hinweise**

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

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

1-3