

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-300

Datum: 20.10.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung von Ladengeschäft in Friseursalon
Baugrundstück: Flst.Nr. 295 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	18.11.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB sowie den §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt.
2. Die bereits erfolgte Ausführung ohne vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung ist zu missbilligen.
3. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt und bereits ausgeführt ist die Nutzungsänderung eines ehemaligen Ladengeschäftes im Erdgeschoss des Gebäudes künftig als Friseursalon.

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.

Das Quartier der Bahnhofstraße / Friedrichstraße / Odenwaldstraße / Neuer Markt weist einen Nutzungsmix von Wohnen, Dienstleistern / Einzelhandel und Gaststätten auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Die beantragte Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Nutzung wäre somit gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung zeigt sich mit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld verträglich.

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.

5. Hinweise

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-4