

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-317

Datum: 02.11.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung von Hörgeräteakustikladen in EMS-Studio
Baugrundstück: Flst.Nr. 730 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 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 ist die Nutzungsänderung eines ehemaligen Ladengeschäftes für Hörgeräteakustik im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses künftig als Elektro-Myo-Stimulations-Fitnessstudio (EMS-Studio).

Geplant ist die Errichtung eines Übungsbereiches, eines Umkleidebereiches sowie eines Büro-/Beratungsraumes.

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 Luisenstraße / Bussemerstraße / Friedrichstraße / Friedrich-Ebert-Straße weist einen Nutzungsmix von Wohnen, Dienstleistern und Einzelhandel auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen mit Ausnahme des Rathauses 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 Gewerbebetrieb wäre gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die beantragte Nutzungsänderung zeigt sich mit den städtebaulich gewachsenen Nutzungsstrukturen des Umfeldes verträglich.

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.

5. Hinweise

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2