

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-074

Datum: 31.03.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung von einer Pension mit Gaststätte zu einem Wohngebäude
-geänderte Planung-
Baugrundstücke: Flst.Nrn. 72 u. 63 der Gemarkung Rockenau

Beratungsfolge:

| Gremium | am | |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 05.05.2022 | öffentlich |

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag auf Nutzungsänderung wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 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. Ausgangslage

Das Bauvorhaben war bereits Gegenstand von Beratungen des Bau- und Umweltausschusses in der Sitzung am 11.10.2021, sh. Beschlussvorlage Nr. 2021-235. In dieser Sitzung wurde das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der beantragten Nutzungsänderung von Pension mit Gaststätte zu einem Wohngebäude erteilt. Die im Rahmen der Bauvorlagen dargestellte Aufstockung des Bestandsgebäudes an der Rockenauer Straße wurde nicht befürwortet.

Zwischenzeitlich wurden geänderte Planunterlagen zu dem Bauvorhaben vorgelegt, weshalb die erneute Abgabe einer Stellungnahme erforderlich ist.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

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

3. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung von einer Pension mit Gaststätte zu einem Wohngebäude mit 11 Wohneinheiten.

Das Dachgeschoss der ehemaligen Gaststätte soll zurückgebaut und anschließend neu errichtet werden. Bisher lag die Traufhöhe des östlichen Gebäudes bei 9,08 m. Das neue Satteldach wird mit einer Dachneigung von 20° sowie einer Traufhöhe von 9,84 m geplant. Weiterhin sollen straßenseitig 3 Dachgauben mit einer jeweiligen Breite von 3,25 m errichtet werden. Darüber hinaus ist die Errichtung von mehreren Balkonen an der Nordseite sowie der Südseite der Gebäude vorgesehen. Von der ursprünglich geplanten Aufstockung der Gaststätte wird vorliegend abgesehen.

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.

Gemäß dem am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Baugrundstück wäre somit einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die **Art der baulichen Nutzung** entspricht folglich einem allgemeinen Wohngebiet. Wohngebäude sind dort allgemein zulässig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** bleibt weitestgehend unverändert.
Die bereits vorhandene offene **Bauweise** wird beibehalten.

Die beantragte Nutzung zeigt sich hinsichtlich der Nutzungsstrukturen des städtebaulichen Umfeldes unbedenklich.

Im Sinne der Nachverdichtung im Bestand und einer damit verbundenen wirtschaftlicheren Ausnutzung der Dachgeschosse erweist sich die Errichtung von Dachgauben in einem verträglichen Verhältnis zu Dachfläche und Gebäudelänge städtebaulich vertretbar.

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

5. Nachbarbeteiligung

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

6. Hinweise

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

Anlage/n:

1-4