

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-167

Datum: 22.07.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses  
Baugrundstücke: Flst.Nrn. 413 und 415 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	12.09.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie den §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze 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 Sanierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses. Zuletzt befanden sich in dem Gebäude ein gastronomischer Betrieb im Erdgeschoss sowie eine Wohneinheit in den Obergeschossen.

Im Zuge der Sanierung sollen die innenliegenden Treppenhäuser abgebrochen werden und durch eine Außentreppe mit Balkon im Innenhof ersetzt werden, welche die Erschließung der einzelnen Geschosse sichern soll.

Künftig sollen im ersten Obergeschoss drei Wohneinheiten und im zweiten Obergeschoss zwei Wohneinheiten Platz finden. Hierzu werden einige Umbauten innerhalb der zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen erforderlich. Das Café im Erdgeschoss des Gebäudes soll erhalten bleiben.

### 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 Friedrichstraße / Obere Badstraße weist einen Nutzungsmix von Wohnen, Dienstleistern, Einzelhandel und Gaststätten auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn sind die beiden Baugrundstücke als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Baugrundstücke mit ihrem Umfeld wären damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die bestehende **Art der baulichen Nutzung** bleibt von dem Bauvorhaben unberührt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** fügt sich verträglich in das gewachsene städtebauliche Umfeld ein.

Die bereits vorhandene geschlossene **Bauweise** wird beibehalten.

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

### 4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zu benachrichtigenden Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Bauvorhaben keine Einwände erhoben.

### 5. Hinweise

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

### Anlage/n:

1-4