

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-171

Datum: 02.08.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung und Umbau Schlüsseldienst in Akustikfachgeschäft  
Baugrundstücke: Flst.Nrn. 772 und 774 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 der Umbau der bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser sowie die Nutzungsänderung einer Teilfläche im Erdgeschoss des zur Bahnhofstraße orientierten Gebäudeteils. Zuletzt wurde die Teilfläche durch einen Schuhmacher und Schlüsseldienst genutzt. Künftig soll das bereits bestehende Akustikfachgeschäft mit Zugang von der Friedrichstraße um die genannte Teilfläche erweitert 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.

Das Quartier der Friedrichstraße / Bahnhofstraße 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 **Art der baulichen Nutzung** fügt sich verträglich in das gewachsene städtebauliche Umfeld ein.

Das **Maß der baulichen Nutzung** bleibt von dem Bauvorhaben unberührt.

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

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

#### **4. Nachbarteiligung**

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:**

1-3