

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-196

Datum: 23.08.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung und Umbau einer Gaststätte zu 4 Wohnungen,
Baugrundstück: Flst.Nr. 10648 und 10654/2 der Gemarkung Eberbach, Ortsteil Gaimühle
-Tischvorlage-

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	12.09.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Nutzungsänderung von einer Gaststätte sowie einem Wirtschaftsgebäude zu einem Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten. Der vorhandene Stall im nordwestlichen Teil des Gebäudekomplexes soll im Kellergeschoss in 3 Garagenstellplätze umgenutzt werden. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 10654/2 sollen 7 weitere Stellplätze zur Verfügung gestellt 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.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbeeinheiten, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die **Art sowie das Maß der baulichen Nutzung** fügen sich verträglich in das gewachsene städtebauliche Umfeld ein.

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

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

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.

Michael Reinig
Erster Bürgermeister-
Stellvertreter

Anlage/n:

1-5