

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-084

Datum: 06.04.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung des ehem. Postgebäudes
Baugrundstück: Flst.Nr. 766 Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	04.05.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach 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.
3. Die bereits teilweise erfolgte Ausführung, ohne vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung, ist zu missbilligen.

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 des gesamten ehemaligen Postgebäudes. Im Erdgeschoss des Geschäftshauses, welches bisher einen Schließfachraum sowie die Schalterhalle umfasste, soll künftig eine Bürofläche sowie ein Ladengeschäft entstehen. Das erste Obergeschoss wurde von Lager- und Verwaltungsräumen in Trainingsräume einer Kampfsportschule umgenutzt. Außerdem wurde eine Teilfläche des ersten Obergeschosses sowie das gesamte zweite Obergeschoss und das Dachgeschoss zur Nutzung durch insgesamt vier Wohneinheiten beantragt. Die Nutzung erfolgt größtenteils bereits.

3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 im Umfeld der Schulstraße/ /Bahnhofstraße/Turnplatz weist einen Nutzungsmix von Dienstleistern, Einzelhandel, Gaststätten und Wohnnutzungen auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn ist die Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre nach Aufgabe der Nutzung durch die Post dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Mischnutzung zwischen Wohnen, Büroflächen, einem Einzelhandelsbetrieb sowie sonstigen Gewerbebetrieben wäre somit gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1, 2, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

Die beantragte Art sowie das Maß der baulichen Nutzung zeigen sich mit den städtebaulich gewachsenen Nutzungsstrukturen des Umfeldes verträglich. Die vorhandene offene Bauweise bleibt von dem Bauvorhaben unberührt.

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

4. Hinweise

Das Vorhaben liegt im Überschwemmungsgebiet gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlagen:

1-2