

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-047

Datum: 07.03.2024

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung von Einzelhandel in Änderungsschneiderei und Wäscherei
Baugrundstück: Flst.Nr. 809/1 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.04.2024	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB sowie den §§ 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. Planungsrechtliche Beurteilung

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

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung eines ehemaligen Ladengeschäfts künftig in eine Änderungsschneiderei mit Wäscherei im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes. Am Schaufenster sowie im Eingangsbereich sollen außerdem verschiedene Fenster-Beklebungen zu Werbezwecken vorgenommen 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 entlang der Bahnhofstraße weist einen Nutzungsmix von Wohnen und Dienstleistern auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung als sonstiger Gewerbebetrieb wäre gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Die beantragte Nutzungsänderung zeigt sich mit den städtebaulich gewachsenen Nutzungsstrukturen des Umfeldes verträglich.

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

4. Hinweise

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-4