

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-048

Datum: 07.03.2024

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung Elektrofachgeschäft in Ferienwohnung
Baugrundstück: Flst.Nr. 9933 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 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Elektrofachhandels künftig in eine Ferienwohnung im eingeschossigen Anbau des bestehenden Gebäudes.

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 vVG Eberbach-Schönbrunn sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Quartier entlang der Beckstraße weist einen Nutzungsmix von überwiegend Wohnen, einer Arztpraxis, Dienstleistern und einem gastronomischen Betrieb auf. Das Baugrundstück wäre damit dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung als Ferienwohnung (nicht störender Gewerbebetrieb) kann daher ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

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

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

4. Hinweise

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Zone IIIA.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2