

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-177

Datum: 12.08.2024

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung von Gasträumen zu Wohnraum; FlSt. 8672, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

| Gremium | am | | Zuständigkeit |
|--------------------------|------------|------------|-------------------------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 09.09.2024 | 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 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 demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist im bestehenden Wohnhaus mit Gaststätte die Nutzungsänderung von Gasträumen zu Wohnräumen in Teilbereichen der Gaststätte. Eine Teilfläche soll weiterhin als Gaststätte erhalten bleiben.

Die Räume sollen mittels Leichtbauwänden neu aufgeteilt werden. Ferner sind neue Bäder geplant.

Die Außenhülle des Gebäudes bleibt unberührt. Auch wird mit dem Vorhaben nicht in tragende Bauteile eingegriffen.

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 des Quartiers 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 mit zusätzlicher Wohnnutzung wäre somit gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung zeigt sich mit den städtebaulichen Nutzungsstrukturen des Umfeldes verträglich.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar, zumal die äußere Kubatur nicht verändert wird..

4. Hinweise

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Zone III, i. S. d. § 51 Wasserhaushaltsgesetzes.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Lageplan, Ansichten, Schnitte