

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2025-133

Datum: 05.06.2025

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung von einem Ladenlokal in einen Virtual Reality-Spielesaal;  
FIST. 48, 49 und 50, Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	10.07.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 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 Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Nutzungsänderung eines Ladenlokals in einen VR-Spielesaal

#### **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 im Umfeld der Bahnhofstraße weist einen Nutzungsmix von Handwerksbetrieben, Produktions- und Lagerstätten, Gastronomie und Wohnnutzungen 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. Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auf Nachfrage beim Baurechtsamt in Heidelberg sollen in dem Spielsaal virtuelle Spiele für Kinder und Jugendliche mit Hilfe von VR-Brillen (Head-Mounted-Display) möglich sein, unter anderem die Entdeckung Ägyptens. Dabei soll die virtuelle Realität abgebildet werden. Es handelt sich um keine Vergnügungsstätte im baurechtlichen Sinn.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Anlage 1\_Lageplan  
Anlage 2\_Grundriss EG