

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2025-196

Datum: 08.09.2025

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung eines ehemaligen Kindergartens; FSt. 747, Gem. Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	06.10.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.

### **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 wird die Nutzungsänderung des ehemaligen Kindergartens in Räume mit verschiedenen Nutzungsarten.

Untergeschoss:

Räume werden bis auf den Heizraum nicht genutzt

Erdgeschoss:

Zwei Räume werden an eine Kinderballettschule vermietet

Zwei Räume werden als Lagerfläche genutzt

Zwei Räume stehen als Unterrichtsräume zur Verfügung

Zwei Räume werden genutzt, um ein Essensangebot für Bedürftige anzubieten

Der kleinere Raum dient als Ausgabeküche.

Obergeschoss:

Die WC-Räume bleiben in Nutzung

Die übrigen Räume werden nicht mehr genutzt

### **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 Bussemerstraße weist einen Nutzungsmix von öffentlichen Gebäuden, Handwerksbetrieben, Ladengeschäften 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.

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

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

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

Anlage 1\_Lageplan

Anlage 2\_Grundriss