

Fachamt: Planungsabteilung

Vorlage-Nr.: 2025-288

Datum: 17.12.2025

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung im EG zu Büro- und Praxisräumen mit zwei Stellplätzen; FSt. 5971/1, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	05.03.2026	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

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

Die Ausführung der beantragten Nutzung vor Erteilung einer Genehmigung durch das Baurechtsamt wird gerügt.

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 von 5 Wohnungen im Erdgeschoss in Büroflächen und Praxisräume.

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 Itterstraße weist einen Nutzungsmix von Wohnen wie auch durch Freie Berufe auf und ist im weiteren Verlauf in Richtung Bahnhof durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn sind Teilflächen des Grundstücks als gemischte Baufläche sowie als Spielplatzflächen dargestellt.

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

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

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Die Ausführung der beantragten Nutzung vor Erteilung einer Genehmigung durch das Baurechtsamt wird gerügt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1_Lageplan
Anlage 2_Ansichten