

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-235

Datum: 17.08.2021

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung von einer Pension mit Gaststätte zu einem Wohngebäude
Baugrundstück: Flst.Nr. 72 der Gemarkung Rockenau

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	11.10.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag auf Nutzungsänderung wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 65 und 84 Wassergesetz (WG) erteilt.
2. Für die aus Sicht der Stadtverwaltung nicht beantragte, jedoch in den Bauvorlagen dargestellte Aufstockung des nordöstlichen Gebäudeteils an der Rockenauer Straße wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB **nicht** erteilt.
3. 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 unbepflanzten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung von einer Pension mit Gaststätte zu einem Wohngebäude mit 11 Wohneinheiten.

Darüber hinaus wird in den Bauvorlagen die Aufstockung der ehemaligen Gaststätte dargestellt. Das bisherige Dachgeschoss soll rückgebaut und durch ein 3. Vollgeschoss sowie ein Dachgeschoss als Staffelgeschoss ersetzt werden.

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.

Gemäß dem am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Baugrundstück wäre somit einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Die beantragte Nutzung zeigt sich hinsichtlich der Nutzungsstrukturen des städtebaulichen Umfeldes unbedenklich.

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

Weiterhin wird im Rahmen der vorgelegten Unterlagen der Umbau des nordöstlichen Gebäudeteils an der Rockenauer Straße dargestellt. Dieser ist aus Sicht der Stadtverwaltung nicht Teil des vorliegenden Antrages auf Nutzungsänderung.

Die Bestandsbebauung des umliegenden Quartiers weist maximal eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sowie einem Nicht-Vollgeschoss auf. Darüber hinaus erweist sich die Baumassenzahl des Gebäudes im Verhältnis zur umliegenden Bebauung bereits im Bestand erheblich höher.

Daher ist bei Umsetzung der dargestellten Aufstockung auch aufgrund der bestehenden Grenzbebauung zum Grundstück Flst.Nr. 71 von einer erdrückenden Wirkung auf die Nachbargebäude auszugehen.

Die dargestellte Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein 3. Vollgeschoss sowie ein Staffelgeschoss als Dachgeschoss mit Flachdach fügt sich daher aus Sicht der Stadtverwaltung nicht in das städtebauliche Umfeld ein und kann nicht befürwortet werden. Entsprechend wurde der Beschlussantrag formuliert.

4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zu der Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben folgende Einwände vorgetragen:

- Gebäudehöhe fügt sich, sofern das Gebäude aufgestockt wird, nicht in die umliegende Bebauung ein.
- Fenster der obersten Wohnung im rückwärtigen Gebäude werden bei einer Aufstockung verbaut. Die Belichtung sowie die Belüftung sind in den betroffenen Räumen dann nicht mehr gegeben.

5. Hinweise

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3