

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-175

Datum: 12.07.2023

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Nutzungsänderung eines Lagerraums in einen Pizza-Lieferservicebetrieb  
Baugrundstück: Flst.Nr. 88 Gemarkung Rockenau

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	24.07.2023	öffentlich

### **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 nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Nutzungsänderung eines bisherigen Lagerraums im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses künftig als Betrieb eines Pizza-Lieferservices. Kundenverkehr soll nicht stattfinden.

#### **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 Mühlbergstraße/Rockenauer Straße weist hauptsächlich Wohnnutzungen sowie eine Gaststätte auf.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der vVG Eberbach-Schönbrunn ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Baugrundstück mit seinem Umfeld wäre damit dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung als gastronomischer Betrieb ohne Kundenverkehr wäre somit gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die bestehende offene Bauweise bleiben von dem Bauvorhaben unberührt.

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlagen:**

1-3