

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2016-352

Datum: 21.12.2016

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Nutzungsänderung und Umbau Lebensmittelverkaufsgeschäft,
Baugrundstück: Flst.Nr.: 7060/4, Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	12.01.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit der folgender Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
 - Einzelhandelsnutzung als Lebensmittelverkaufsgeschäft im Allgemeinen Wohngebiet.
2. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Steige-Kleines Lagental“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Nutzungsänderung des Erdgeschosses einer seit längerer Zeit leer stehenden Gewerbeeinheit künftig als Lebensmittelverkaufsgeschäft der Arbeiterwohlfahrt.

Die Größe der Verkaufsfläche soll ca. 90 m² betragen.

Ehemals erfolgte eine Nutzung als Getränkelaaden und davor als Lebensmittelverkaufsgeschäft.

Die notwendigen Stellplätze sollen vor dem Laden und dem seitlichen Zufahrtsbereich angeordnet werden.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der maßgebende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind u.a. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Die beantragte Nutzung als Lebensmittelverkaufsgeschäft wird durch einen das Baugebiet hinausgehenden Nutzerkreis in Anspruch genommen. Hiernach wird eine Befreiung von den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes erforderlich.

Die Lage des Objektes im städtebaulichen Gefüge zeichnet sich durch eine günstige Anfahrts- und Zugangsmöglichkeit aus, die nach Einschätzung der Verwaltung keine Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes erkennen lassen.

Seitens der Verwaltung wird deshalb empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zur notwendigen Befreiung für die beantragte Einzelhandelsnutzung zu erteilen.

4. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben zu dem beantragen Vorhaben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage keine Einwände erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3