

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-023

Datum: 22.01.2020

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Verlängerung Baugenehmigung: Einbau eines Backvorbereitungsraumes im best.  
Lebensmittelmarkt Baugrundstück: Flst.Nr.: 6540, Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	13.02.2020	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 65 und 84 Wassergesetz erteilt.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Eberbach hat mit Schreiben vom 09.01.2020, eingegangen am 10.01.2020 vom Baurechtsamt Rhein-Neckar-Kreis mitgeteilt bekommen, dass ein Verlängerungsantrag für das o.g Vorhaben vorliegt.

Der Bauantrag wurde im Rahmen der Bau- und Umweltausschusses am 15.04.2010 (Beschlussvorlage 2010-062) behandelt. Die baurechtliche Genehmigung erfolgte am 18.03.2011. Da bis zum Ablauf der Baugenehmigung nach 3 Jahren keine Umsetzung erfolgte wurde die Baugenehmigung am 11.02.2014 verlängert. Eine weitere Verlängerung erfolgte im Jahr 2017 für weitere 3 Jahre.

Gemäß der Hauptsatzung der Stadt Eberbach (§ 11 Punkt 2.29) ist die Verwaltung berechtigt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, sofern sich keine neuen Beurteilungskriterien ergeben haben.

Bei dem nun vorgelegten Verlängerungsantrag ist darauf hinzuweisen, dass sich die Beurteilungsgrundlage im Hinblick auf den dort bestehen Bebauungsplan geändert hat. Daher erfolgt eine Beratung und Beschlussfassung im Bau- und Umweltausschuss.

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Neuer Weg“, 2. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Weiterhin liegt der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplane „Neuer Weg“ Teilgebiet Einzelhandel vor, sh. Beschlussvorlage Nr. 2015-312/1.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, sh. Beschlussvorlage Nr. 2019-188.

### **3. Vorhaben**

Beantragt ist der Einbau eines Backvorbereitungsraumes in dem an den Lebensmittelmarkt angegliederten Pfandraum.

Durch den Einbau des Backautomaten soll gemäß dem vorgelegten Antrag keine Erhöhung der Verkaufsfläche erfolgen.

### **4. 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 in Aufstellung befindliche o.g. Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> fest.

Das beantragte Vorhaben mit dem Einbau des Backvorbereitungsraumes und des damit verbundenen Verkaufes von Backwaren im Lebensmittelmarkt als Bestandteil der zulässigen Nutzung „Einzelhandel“ entspricht den planungsrechtlichen Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes.

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

### **5. Nachbarteiligung**

Auf eine erforderliche Nachbarteiligung kann verzichtet werden, da sich die Eigentumsverhältnisse der angrenzenden Grundstücke nicht verändert haben.

### **6. Hinweis**

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

Auf Grund der Lage des Vorhabens wären Teile des Grundstücks sowie der Verkaufsfläche im Hochwasserfall überflutet.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

1-3